



**CLÁUDIA FILIPA  
LOPES GOMES  
JORGE CAMPOS  
DOS REIS**

**A INTEGRAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS NA CIDADE**



**CLÁUDIA FILIPA  
LOPES GOMES  
JORGE CAMPOS  
DOS REIS**

## **A INTEGRAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS NA CIDADE**

Dissertação apresentada à Universidade de Aveiro para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planeamento do Território – Ordenamento da Cidade, realizada sob a orientação científica do Doutor Jorge António Oliveira Afonso de Carvalho, Professor Associado Convidado da Secção Autónoma de Ciências Sociais Jurídicas e políticas da Universidade de Aveiro.

Ao meu filho, DUARTE

e

aos meus MESTRES - Pilares da minha formação académica e profissional:

Professor Pompílio Souto

Professor Rosa Pires

Professor João Cabral

Professor Jorge Carvalho

## **o júri**

presidente

**Prof. Doutor Rui Armando Gomes Santiago**  
Professor associado da Universidade de Aveiro

**Prof. Doutor Jorge António Oliveira Afonso de Carvalho**  
Professor associado Convidado da Universidade de Aveiro (Orientador)

**Prof. Doutora Maria Júlia Lopes Ferreira**  
Professora auxiliar da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa

## **agradecimentos**

Um grande Bem-Haja ao Professor Jorge Carvalho, meu Orientador, pela disponibilidade, generosa partilha de saber e pelo alento que me deu ao longo da elaboração deste que foi um grande desafio na minha vida.

Um agradecimento muito espacial à minha família: Duarte, Miguel, Judite, Zeca, Lina e Reis pelo permanente apoio, motivação e paciência.

Um grande obrigada a todos os meus amigos, em especial à Rita Carmona que sempre me ajudou a ultrapassar as minhas dúvidas 'existenciais'.

Agradeço, ainda a todos quantos, directa ou indirectamente, me apoiaram ao longo deste percurso.

## **palavras-chave**

Planeamento Urbano, condomínios, cidade, privatização do espaço público, desenho urbano

## **resumo**

A cidade privatizada converteu-se numa alternativa importante para o crescimento urbano. Assiste-se a novas formas de produção de espaço urbano, vocacionado para sectores específicos da sociedade – as ‘urbanizações fechadas’, os centros comerciais, os centros de negócios, em suma, produtos urbanos que, neste trabalho, se designam por condomínios. A proliferação dos condomínios na cidade tem sido bastante contestada no meio intelectual contudo, dificilmente se poderá travar a expansão destes enclaves na cidade.

Com vista a identificar formas de melhor integrar os condomínios na cidade enceta-se uma busca que começa pelo aprofundamento do conhecimento sobre a história da cidade, as condicionantes socioeconómicas que proporcionaram condições para o surgimento dos condomínios e as dinâmicas mais recentes.

Promove-se uma análise dos condomínios e respectivas cambiantes com o intuito de estabelecer uma base de classificação tipológica dos mesmos.

Outra das vertentes com grande relevo no trabalho é a exploração sobre a Boa Forma Urbana e os Princípios que a ela podem conduzir. Promoveu-se uma pesquisa bibliográfica aprofundada e, a partir da sistematização dos conceitos mais relevantes, identificaram-se os Princípios da Boa Forma Urbana. Estes princípios foram confrontados com as tipologias de condomínios e ensaiados com exemplos concretos.

Através de um processo de análise e sistematização tanto do conhecimento obtido como da opinião de diversos autores, chega-se à elaboração de recomendações que se espera contribuam para uma melhor integração dos condomínios na cidade.

**keywords**

Urban Planning, condominium, city, privatization of public space, urban design

**abstract**

The privatized city has been converted in an important alternative for the urban growth. There are new ways of production of urban space, directioned for specific sectors of society – as gated communities, shopping centers, business centers, in sum, urban products that, in this work, are called condominiums.

The proliferation of the condominiums in the city has been widely contested in the intellectual environment however hardly it will be possible to stop the expansion of these enclaves in the city.

With an aim of identify ways to better integrate the condominiums in the city this research begins with the deepening of the knowledge about the history of the city, the socio-economic conditions that provided the space for the sprouting of the condominiums and the most recent dynamics.

It is made an analysis of the condominiums and respective shades with the aim of establish a base of typologic classification for them.

Another subjects with great prominence in the research is the study of Good Urban Form and the principles that to can lead to it. For that it took place a deep bibliographic search and, from the systematization of the most prominent concepts, the Principles for the Good Urban Form were identified. These were confronted with the typologies of condominiums and tested with real examples of condominiums.

Through a process of analysis and systematization so much of the knowledge obtained along the research as of the opinion of varied authors, it was obtained a panel of recommendations that, hopefully, will contribute for a better integration of the condominiums in the city.

# ÍNDICE



I. INTRODUÇÃO .....	7
II. DEFINIÇÃO DO OBJECTIVO .....	13
III. ESTRUTURA E METODOLOGIA .....	17
1. CONDOMÍNIOS .....	21
1.1 ABORDAGEM HISTÓRICA .....	23
1.1.1 AS CIDADES EUROPEIAS FORTIFICADAS .....	23
1.1.2 BRITISH RESIDENTIAL SQUARE .....	24
1.1.3 ANGLO-AMERICAN PLANNED ROMANTIC SUBURB .....	26
1.1.4 CIDADES NOVAS .....	27
1.1.5 MODERNISMO .....	28
1.1.6 PÓS-MODERNISMO.....	29
1.1.7 TENDÊNCIAS RECENTES .....	32
1.1.8 SÍNTESE.....	40
1.2 IDENTIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NA LINGUAGEM CORRENTE.....	43
1.2.1 CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS.....	43
1.2.1.1 CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS .....	44
1.2.1.2 CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS.....	44
1.2.2 BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS.....	45
1.2.3 CENTROS COMERCIAIS.....	46
1.2.3.1 CENTROS COMERCIAIS TRADICIONAIS .....	47
1.2.3.2 CENTROS COMERCIAIS HORIZONTAIS .....	48
1.2.3.3 CENTROS COMERCIAIS DE NOVA GERAÇÃO .....	48
1.2.4 PARQUES TEMÁTICOS E DE LAZER.....	49
1.2.5 CENTROS DE NEGÓCIOS .....	50
1.2.5.1 TORRES DE NEGÓCIOS .....	50
1.2.5.2 PARQUES DE NEGÓCIOS.....	51
1.2.6 ALDEAMENTOS TURÍSTICOS .....	51
1.3 PROCURA DE CRITÉRIOS DIFERENCIADORES.....	53
1.4 FORMULAÇÃO DE CLASSIFICAÇÃO TIPOLOGICA.....	59
1.4.1 CONDOMÍNIO CENTRAL HERMÉTICO (EDIFÍCIO OU QUARTEIRÃO) .....	60
1.4.1.1 CONDOMÍNIO CENTRAL HERMÉTICO RESIDENCIAL OU DE NEGÓCIOS .....	60
1.4.1.2 CONDOMÍNIO CENTRAL HERMÉTICO COMERCIAL .....	61
1.4.2 CONDOMÍNIO CENTRAL ABERTO (TERCIÁRIO).....	61
1.4.3 CONDOMÍNIO HORIZONTAL PERIFÉRICO HERMÉTICO.....	61
1.4.3.1 CONDOMÍNIO HORIZONTAL PERIFÉRICO HERMÉTICO RESIDENCIAL .....	62
1.4.3.2 CONDOMÍNIO HORIZONTAL PERIFÉRICO HERMÉTICO TERCÁRIO .....	62

2. PROCURA DE PRINCÍPIOS PARA A BOA FORMA URBANA .....	63
2.1 METODOLOGIA .....	69
2.2 DESCRIÇÃO E ORIENTAÇÕES PARA A OPERACIONALIZAÇÃO DE CADA PRINCÍPIO .....	73
2.2.1 CONECTIVIDADE .....	73
2.2.2 IDENTIDADE .....	77
2.2.3 LEGIBILIDADE .....	81
2.2.4 DENSIDADE VIVENCIAL .....	85
2.2.5 ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO .....	91
2.2.6 ADAPTABILIDADE .....	97
2.3 OPINIÕES DE DIVERSOS AUTORES SOBRE CONDOMÍNIOS .....	101
3. CONFRONTO DAS TIPOLOGIAS DE CONDOMÍNIOS COM OS PRINCÍPIOS DA BOA FORMA URBANA .....	109
3.1 CONFRONTO DOS PRINCÍPIOS DA BOA FORMA URBANA COM CADA UMA DAS TIPOLOGIAS DE CONDOMÍNIO .....	111
3.2 ILAÇÕES DECORRENTES DA SÍNTESE AVALIATIVA POR TIPOLOGIA DE CONDOMÍNIO .....	115
4. CONFRONTO DOS PRINCÍPIOS COM EXEMPLOS CONCRETOS DE CONDOMÍNIOS	117
4.1 TORRE AVEIRO .....	121
4.2 CENTRO COMERCIAL OITA .....	123
4.3 FÓRUM AVEIRO .....	125
4.4 MIRA VILAS/ MIRA OÁSIS .....	127
4.5 RETAIL PARK – AVEIRO .....	129
4.6 ILAÇÕES DECORRENTES DA ANÁLISE DE EXEMPLOS CONCRETOS .....	131
5. RECOMENDAÇÕES COM VISTA À BOA INSERÇÃO DOS CONDOMÍNIOS NA CIDADE .....	133
BIBLIOGRAFIA .....	137

## ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 - CARACTERÍSTICAS DE CADA TIPO DE CONDOMÍNIO IDENTIFICADO NA LINGUAGEM CORRENTE .....	54
QUADRO 2 - SÍNTESE DE CARACTERÍSTICAS DE CADA TIPO DE CONDOMÍNIO IDENTIFICADO NA LINGUAGEM CORRENTE.....	55
QUADRO 3 - COMBINAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DOS CONDOMÍNIOS COM BASE NA FORMA DE ACESSO .....	56
QUADRO 4 - COMBINAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DOS CONDOMÍNIOS COM BASE NA FUNÇÃO .....	56
QUADRO 5 - COMBINAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DOS CONDOMÍNIOS COM BASE NA MORFOLOGIA.....	57
QUADRO 6 - FORMULAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO TIPOLOGICA .....	60
QUADRO 7 - SISTEMATIZAÇÃO DE CONCEITOS/PRINCÍPIOS DE DESENHO URBANO RELEVANTES PARA OS DIVERSOS AUTORES .....	71
QUADRO 8 - QUADRO SÍNTESE DA AVALIAÇÃO CONDOMÍNIOS Vs PRINCÍPIOS DA BOA FORMA URBANA .....	112
QUADRO 9 - QUADRO EXPLICATIVO DA AVALIAÇÃO CONDOMÍNIOS Vs PRINCÍPIOS DA BOA FORMA URBANA .....	113
QUADRO 10 – RESUMO DAS RECOMENDAÇÕES DECORRENTES DA AVALIAÇÃO POR TIPOLOGIA DE CONDOMÍNIO .....	116

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIG. 1 - INTEGRAÇÃO DE UMA GRANDE SUPERFÍCIE COMERCIAL NO TECIDO URBANO - UM EXEMPLO POSSÍVEL (CARVALHO, 2003:216) .....	105
FIG. 2 - INTEGRAÇÃO DE “GRANDES CAIXAS” NO TECIDO URBANO (ENGLISH PARTNERSHIPS, 2000:42) .....	107
FIG. 3 - INTEGRAÇÃO DE “GRANDES CAIXAS” NO TECIDO URBANO (ENGLISH PARTNERSHIPS, 2000:42) .....	107
FIG. 4 - INTEGRAÇÃO DE “GRANDES CAIXAS” NO TECIDO URBANO (ENGLISH PARTNERSHIPS, 2000:42) .....	107
FIG. 5 - TORRE AVEIRO .....	121
FIG. 6 - CENTRO COMERCIAL OITA.....	123
FIG. 7 - FORUM AVEIRO.....	125
FIG. 8 - MIRA VILAS/ MIRA OASIS .....	127
FIG. 9 - RETAIL PARK – AVEIRO .....	129

# **I. INTRODUÇÃO**

Esta investigação versa a problemática da inserção dos condomínios na cidade. Neste âmbito, entende-se por condomínios os empreendimentos na cidade, com espaço colectivo privatizado.

A problemática dos condomínios surge fortemente associada à privatização do espaço público e respectivos impactes na cidade e tem sido amplamente discutida no meio académico, tendo-se atribuído diversas nomenclaturas para o mesmo fenómeno.

Por exemplo, Teresa Caldeira apresenta o conceito de ‘enclave fortificado’ que inclui um alargado espectro de empreendimentos como campos universitários, centros comerciais e escritórios (Bowers e Manzi, 2006:5). Para esta autora, entre os diversos elementos que estão a mudar a cidade, os novos enclaves de habitação, trabalho e consumo da classe média e alta, estão a provocar a transformações profundas. Embora tenham diferentes usos e muitas especializações (...) todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas:

- São propriedade privada para uso colectivo;
- Estão isolados fisicamente, tanto através de muros como de espaços vazios, ou outros dispositivos de desenho;
- São virados para dentro (...);
- São controlados por guardas privados, e possuem sistemas de segurança que reforçam as regras de inclusão e exclusão. Teresa Caldeira (1996: 119)

Ao definir espaço público, Anna Minton (2006:9) apresenta-o como um conceito, que pode remontar, pelo menos, à Agora da Antiga Grécia, enquanto ao longo da história, fóruns, parques, mercados, praças e ruas têm sido encarados como espaços públicos. O acesso é claramente uma componente chave do espaço público, assim como é central a questão de quem controla o espaço público, determinante sobre como o espaço é usado e controlado. Os críticos dirigem-se à privatização dos espaços públicos como sendo uma forma de criar “espaços estéreis, uniformes, que inibem o acesso público genuíno e que carecem da diversidade da tradicional vida das Ruas.” Minton (2006:10).

A cidade privatizada é uma proposta, que surge no início do Sec. XX, e que evolui até ao Sec. XXI. Actualmente converteu-se numa alternativa importante para o crescimento imobiliário, conseguindo, uma forte penetração em diversas cidades da América Latina e Estados Unidos. Mais recentemente, o fenómeno começa a ter

repercussão na Europa onde são cada vez mais frequentes os bairros fechados, os grandes centros comerciais, os parques de negócios, etc. O zonamento monofuncional e segregador, abandonado pela prática urbanista há já alguns anos, regressa dissimulado, e pelas mãos dos privados, à cidade.

O movimento modernista na primeira metade do século XX, e as políticas públicas, na segunda metade configuraram um urbanismo que se confundiu com a habitação e as obras públicas (vias, acessos, pontes, etc., quer dizer, comunicações). O ‘fazer Cidade’, como produto integral e integrador, ficou esquecido ou, pelo menos, relegado para segundo plano (e com ele o espaço público) (Borja e Muxi, 2003:48).

“O planeamento urbano é destruído pela força das propostas dos promotores para realizar centros comerciais gigantes, complexos de escritórios, e parcelamentos residenciais de grandes dimensões. Não existem precedentes da medida e da rapidez destas construções. Dado que cada componente é proposto de forma autónoma, por promotores que competem entre si, o perfil da cidade não emerge até que se tenha convertido num feito. Surge mais fragmentada, desagradável e ineficiente do que se se tivesse previamente planeado (...).” (J. Barnett (1996) citado por (Borja e Muxi, 2003:41))

Tridib Banerjee (2001:153) constata que há actualmente escassez de amenidades que contribuam para a animação das cidades. A escassez e desigualdade na distribuição de espaço urbano aberto são sintomáticas de uma mais ampla transformação do espaço público e, na realidade, da esfera pública. Em desenvolvimento há algum tempo, estas mudanças reflectem alterações políticas, económicas e tecnológicas preocupantes. Porque não se sabe, plenamente, antecipar as suas implicações, o autor apresenta três tendências chave que provocam a ansiedade colectiva:

1. (...) está-se a testemunhar um declínio palpável nos níveis de bens e serviços historicamente disponibilizados pelos governos. Há medida que encolhe o tradicional papel e capacidade fiscal destes, o papel do privado (...) aumentou. (...) A privatização – a comodificação<sup>1</sup> dos bens públicos, e a emergência de governos locais como empresários – parece ser a ordem do dia.
2. Os conflitos e tensões emergentes ao nível local sobre a economia, ambiente e equidade, estão a tornar-se um ‘by-product’ de uma mais ampla reestruturação da economia global, caracterizada pelo crescimento do poder transaccional

---

<sup>1</sup> COMODIFICAR (sternberg, 2000) – Comodificar um objecto é torna-lo comerciável e comensurável nos mercados (commodify)

corporativo, da mobilidade internacional do trabalho, pelas polarizadas economias globais e locais, e pela subserviência do interesse público local aos interesses do capital global.

3. O vertiginoso ritmo da revolução da tecnologia da informação e comunicação está a contribuir para alterações profundas nos conceitos tradicionais de lugar e comunidade, interesses locais versus globais, identidades individuais e de grupo, e a natureza do comércio e das relações sociais diárias.

Para muitos observadores, o sentimento de que a esfera pública está em declínio, é corroborada por uma crescente tendência do que é comumente descrito como a 'privatização' do espaço público. (Banerjee, Tridib (2001:156))

Estas dinâmicas e, fundamentalmente, o respectivo resultado na cidade têm sido fortemente contestados no meio académico. Apresentam-se, seguidamente, diversas vertentes que justificam o 'erro' da conversão "do cidadão em consumidor e da vida urbana em produto imobiliário" (Borja e Muxi, 2003:39). Borja e Muxi (2003:19) alertam, ainda, para os perigos da tentação de deixar o desenvolvimento urbano à livre competência e aos valores económicos imediatos do mercado, já que o espaço público é especialmente rentável em termos sociais, culturais e cívicos.

Atkinson et al. (2004:1) constata que "os debates de políticas sobre a minimização da segregação sócio-espacial e o encorajamento da mistura social para promover comunidades sustentáveis têm, em geral, ignorado o topo do mercado de habitação e a agregação de famílias que é vista como produzindo reduzidas externalidades ou problemas aos residentes."

Verifica-se, pois, que os guetos residenciais não são exclusivos dos sectores populares, ou de baixos recursos. Proliferam os bairros residenciais de classe alta, e média que se tornam ilhas somente acessíveis aos que pertencem às classes correspondentes. A cidade fragmenta-se socialmente, torna-se disfuncional e exclusiva, os espaços públicos sociabilizadores debilitam-se quando não desaparecem. (Borja e Castells, 1997:209)

Assiste-se a novas formas de produção de espaço urbano, vocacionado para sectores específicos da sociedade – as 'urbanizações fechadas', os centros comerciais, os centros de negócios, entre outros, que apresentam em comum uma característica – a predominância da monofuncionalidade. Procuram-se, pois, substitutos para a cidade,

entidades autónomas cujas ligações com a cidade, são, na maioria das vezes, pontuais.

O enclausuramento do espaço público é, pois, uma consequência da sociedade egocêntrica que caracteriza a actualidade.

Edward Soja observou que não obstante os parques temáticos estarem deslocados do cenário urbano, situados geralmente na periferia metropolitana, o princípio da hiper-realidade foi retirado dos moldes limitados, e firmemente unidos pela racionalidade dos parques temáticos, para ser introduzido nas geografias e biografias da vida quotidiana, explicando o carácter efémero das culturas urbanas em geral (Ashton 1999:66). “É-nos proposto um sucedâneo de realidade, lugares hiper-controlados onde tudo parece real, mas não é” (Borja e Muxi 2003:91,92). Assiste-se, pois, a uma nova dinâmica a “do urbanismo de produtos, a submissão ao mercado, a obsessão pela competitividade, a força económica da iniciativa privada e a debilidade política da iniciativa pública” (Borja e Muxi 2003:19).

Questiona-se, como se poderão fazer cidades a partir de parques temáticos, parques empresariais, centros comerciais, bairros fechados, centros de negócios, campos universitários.

Mas, nem todos os autores vêm só desvantagens nos condomínios, por exemplo Blandy et al. (2003:6) perspectivam que os condomínios, também, podem servir a importante função de encorajar a classe média, e alta a regressar ao centro das cidades assim como todos aqueles que saíram por receio do crime.

Bowers e Manzi (2006:14), por seu lado, entendem que em vez de se encarar o enclausuramento como um fenómeno que ameaça o espaço público, este pode ser visto como um processo mais alargado de concretização de segurança que pode ser aplicada em qualquer contexto institucional. Estes são, pois, os autores que têm uma perspectiva mais contraditória relativamente à postura generalizada do meio académico, entendem que o propósito do ‘clube’ é capturar e maximizar a função de utilidade para os seus membros (Bowers e Manzi (2006:9). Este, ao não criar uma utilidade directa para a sociedade que está de fora, conduziu a muitas preocupações relativamente à produção de externalidades negativas para a sociedade alargada. Na perspectiva destes autores, determinados condomínios em localizações específicas podem ter um efeito neutro, ou, gerar ‘externalidades positivas’ através da criação de oportunidades de emprego ou pela capacidade de atrair novos empreendimentos comerciais para um determinado lugar.



## **II. DEFINIÇÃO DO OBJECTIVO**

Os empreendimentos de iniciativa privada como os condomínios residenciais, os centros comerciais, os parques de negócios, os parques de entretenimento e outros 'produtos urbanos' estão a instalar-se como uma dinâmica real de concretização urbana. Estes produtos imobiliários são uma realidade e estão a disseminar-se no meio urbano. Se se entende que trazem grandes desvantagens no que concerne à vida urbana e à alma da cidade, então até que ponto se deve fechar os olhos e ir permitindo a sua agregação à cidade? Não haverá formas de minimizar os impactes negativos por demais identificados?

A cidade não consegue estar alheia aos fenómenos globais, a globalização transporta em si custos que a cidade terá que absorver, sejam eles decorrentes da proliferação de centros comerciais, hipermercados, urbanizações fechadas, ou, de outros 'produtos urbanos'. Contudo, haverá alguma forma de minimizar estes impactes já que dificilmente a cidade conseguirá estar a 'salvo' da privatização generalizada ou, pelo menos, potencial das suas funções públicas?

Atendendo ao panorama da proliferação dos condomínios, pretende-se, com esta investigação, encontrar soluções que permitam uma melhor integração urbana destes empreendimentos, minimizando os seus impactes negativos e tentando, se possível, reverter estas debilidades de forma favorável para a cidade.

Assim, o objectivo desta investigação é encontrar formas de integrar os condomínios na cidade. O forte crescimento associado às tipologias de cidade privatizada, e às diversas cambiantes das mesmas, vem confirmar a oportunidade do desenvolvimento deste estudo.

### **III. ESTRUTURA E METODOLOGIA**

Para a concretização deste objectivo enceta-se uma busca que começa pelo aprofundamento do conhecimento sobre a história da cidade, e as condicionantes socioeconómicas que proporcionaram condições para o surgimento dos condomínios. Procura-se, através da análise das dinâmicas mais recentes, que se verificam especialmente nos Estado Unidos da América, antecipar, de alguma forma, quais as pressões e fenómenos a que as cidades irão estar sujeitas num futuro próximo.

Passa-se, posteriormente, a uma análise do que são os condomínios, e as diversas faces que estes apresentam. Procura-se estabelecer uma base de classificação tipológica, neste caso com base na linguagem corrente, que permita identificar e agrupar os condomínios por forma a estabelecer uma base sistematizada de análise dos mesmos. Para tal são caracterizados os diversos tipos de condomínios identificados durante a análise bibliográfica. Posteriormente, procede-se a uma procura de critérios diferenciadores que conduzirão à formulação de uma classificação tipológica. Este percurso está traduzido no primeiro capítulo.

No segundo capítulo expõe-se o resultado da exploração sobre a Boa Forma Urbana, e os Princípios que a ela podem conduzir. Para tal, encetou-se uma pesquisa bibliográfica aprofundada sobre opiniões de diversos autores, respectivos princípios e conceitos relativamente à Boa Forma Urbana. A partir da sistematização destes conceitos identificaram-se princípios da Boa Forma Urbana, adoptando denominações que se apresentaram mais frequentemente ou que melhor sintetizam os princípios em causa.

É no terceiro capítulo que se confrontam as tipologias de condomínios com os princípios da boa forma urbana, procedendo-se a uma análise de desempenho de cada tipologia de condomínio, relativamente aos princípios identificados. Esta análise conduziu a uma Síntese Avaliativa por Tipologia de Condomínio.

O quarto capítulo apresenta os resultados do confronto dos princípios para a boa forma urbana com exemplos concretos das diversas tipologias de condomínios identificadas. Este confronto teve como objectivo ensaiar os princípios identificados para a Boa Forma Urbana no contexto particular dos condomínios.

Posteriormente, procedeu-se a uma sistematização do conhecimento adquirido, concretizando-se na elaboração de recomendações com vista à boa inserção dos condomínios na cidade. Estas recomendações são o resultado de uma síntese entre as opiniões de diversos autores, as ilações decorrentes da síntese avaliativa e as

ilações decorrentes da análise dos exemplos concretos de condomínios e está reflectida no capítulo quinto.

Apesar de esta investigação assentar, sobretudo, numa pesquisa bibliográfica que se articula e traduz ao longo do percurso, também apresenta uma componente experimental que permitiu o teste e apuramento dos conceitos e princípios, e conduziu, em última instância, à elaboração de recomendações para a integração dos condomínios na cidade.

Assim, o último capítulo apresenta o remate de todo este percurso exploratório sobre a cidade e os condomínios identificando-se, ainda, possíveis linhas de investigação que ficam em aberto.

# **1. CONDOMÍNIOS**

## 1.1 ABORDAGEM HISTÓRICA

O eclodir de empreendimentos na cidade com espaço colectivo privatizado dificilmente poderá ser atribuído a uma corrente de pensamento ou utopia. O surgimento deu-se de forma algo espontânea e fortemente ligada a questões de mercado. Contudo, ao longo da história podem-se encontrar traços ou indícios do que viriam a ser estes empreendimentos.

A abordagem histórica que se apresenta seguidamente procura, em pinceladas largas, dar nota dos contributos que algumas etapas da evolução da cidade deram para o surgimento destes empreendimentos. Destaca-se para o advento destes empreendimentos, todo o movimento pós-modernista, que marca profusamente o ponto de viragem e a forma destes empreendimentos.

### 1.1.1 AS CIDADES EUROPEIAS FORTIFICADAS

A cidade, na Idade Média, apresentava alguns dos conceitos que se encontram, actualmente nas cidades, daí a referência em alguma literatura, às cidades europeias fortificadas, associadas aos condomínios fechados, pelo paralelismo formal entre as muralhas e portas das cidades antigas, e os muros e cancelas dos condomínios fechados. Contudo, a semelhança entre estas duas formas de ocupação da cidade, poderá ir além deste aspecto formal. As fortificações foram, originalmente, edificadas por questões de segurança e soberania dos territórios, contudo, começaram a apresentar-se como um elemento de separação social, embora se possa entender como não intencional. Enquanto os nobres e os burgueses residiam dentro de portas, os camponeses desenvolviam as suas tarefas no campo e, frequentemente, residiam em aglomerados fora de portas, não estando, contudo, vedado o seu acesso ao interior da cidade amuralhada, servindo esta como abrigo às populações dos arredores em caso de necessidade de protecção.

Segundo Caro Baroja, citado por José López (2007: 27) “na cidade cristã o espaço urbano intramuros era dividido em classes e profissões ao sabor de um princípio religioso, que fez com que se construíssem bairros especiais (judiarias, mourarias), um

princípio moral que originava bairros como as mancebias; um princípio étnico que originava bairros e ruas de estrangeiros (francos e “ruanos”); um princípio sanitário que determina que determinadas actividades incómodas apareçam na periferia das cidades; num princípio cultural que reúne intelectuais ou algumas profissões em torno de determinados edifícios, ou o princípio estritamente económico que estratifica as famílias pela sua posição económica, e valoração social”.

O posterior abandono das muralhas, decorrente da existência de formas de protecção, e defesa mais evoluídas, e a ‘liberalização’ da ocupação dos centros das cidades que coincidiam com os espaços fortificados, associados ao hiato de tempo que separa esta época, e esta forma de ocupação da actualidade, levam a crer na não correspondência desta forma ao surgimento e proliferação, no Sec. XX, dos empreendimentos na cidade com espaço colectivo privatizado. Rita Raposo (2008:129) defende que “apenas com o advento da modernidade, o avanço do capitalismo, e o surgimento do fenómeno de segregação, típico da cidade moderna, aquele fenómeno ganhou oportunidade. A cidade medieval não necessitava de instituir barreiras físicas, entre os seus grupos residentes; apenas se protegia do exterior. A natureza da desigualdade social na sociedade e na cidade tradicional dispensava o recurso a barreiras físicas. Falamos de um mundo em que, em geral, todos conheciam o seu lugar, sem que o espaço (e os seus muros) necessitasse de ser invocado para consagrar a diferença social hierárquica. Apenas a modernidade, e a sua nova estrutura social trouxeram a urgência da separação física de diferentes grupos sociais.”

Assim, o muro como delimitador físico adquiriu, na actualidade, uma nova importância muito diferente, por exemplo, do objectivo das muralhas romanas, procurando o isolamento físico e social da cidade em que se inserem.

### 1.1.2 BRITISH RESIDENTIAL SQUARE

A praça residencial britânica surge nos Séculos Dezassete e Dezoito e vem introduzir a paisagem rural no tecido urbano, numa época em que o sistema de propriedade, e as relações sociais estavam em transição da época feudal tardia, para os primórdios do sistema capitalista. Nesta altura, em Londres, os espaços abertos das praças do Sec. XVII são convertidos em parques privados fechados, processo este, baseado nos



valores sociais da aristocracia e, mais tarde, adoptados pela classe média. Desta forma os direitos de acesso público foram extintos, estas praças e a sua envolvente residencial poderão representar uma das primeiras expressões do desejo pela segregação de classes e da privatização do espaço público. A implementação destas praças residenciais não se ficou exclusivamente por Londres, tendo chegado aos Estados Unidos da América no primeiro terço do Sec. XIX. (Lawrence, 1993:90).

Estas unidades habitacionais eram, normalmente, pertença de um senhor que as arrendava a agricultores aristocráticos, que passavam em Londres a época de Inverno. O primeiro exemplo a surgir foi Convent Garden em 1630, ainda com uso público, contudo, embora estas praças tenham tido o objectivo de dignificar e valorizar os edifícios que as envolviam, tal não aconteceu uma vez que começaram a ser palco de actividades que conduziam precisamente ao contrário: agitação, congestionamento de tráfego, comércio, prostituição, entre outras. De acordo com Lawrence, a questão da propriedade era ambígua, embora o sistema fosse de base feudal, uma vez que só um Senhor detinha a propriedade, e os residentes seriam sempre arrendatários, as praças, por sua vez, eram em grande parte baldios sobre os quais os antigos residentes mantinham algum direito de acesso, para o exercício de determinadas actividades. Neste quadro, verificou-se alguma controvérsia, relativamente, ao encerramento ao público destas unidades. Contudo, o movimento não se deteve, e foram sendo implementadas novas praças vedadas, tendo, ainda, sido convertidas, na década de 1720, algumas das praças existentes. A luta dos residentes em conseguir o usufruto desses jardins, em exclusivo, prosseguiu, até que, com o recurso a um novo mecanismo legal, conseguiram assegurar as suas pretensões. Esse recurso legal – os “Parliamentary Enclosure Acts, semelhantes aos usados no mesmo período nos campos” (Lawrence, 1993: 97) vieram a promover a primeira autorização parlamentar que foi atribuída a St. James’s Square em 1726 tendo sido seguida de muitas outras. Esta transformação veio a alterar, profundamente, o valor fundiário destas unidades.

Embora este modelo tenha caído em meados do Sec. XIX, na verdade, muitas destas áreas continuam a ser zonas nobres da cidade de Londres, como é o caso de Eaton Square, que manteve a sua vocação residencial, albergando alguns dos mais abastados e notáveis cidadãos Londrinos. Muitas outras, embora, no Pós Segunda Guerra Mundial, tenham perdido o seu cariz residencial, continuam a manter o status, e albergam actividades comerciais, institucionais e serviços.

### 1.1.3 ANGLO-AMERICAN PLANNED ROMANTIC SUBURB

No final do Sec. XVIII surge, em Inglaterra, um novo modelo de ocupação do solo, a que se viria a chamar ‘subúrbio romântico planeado anglo-americano’ que, poucas décadas depois, foi exportado para os Estados Unidos da América. Estes subúrbios albergavam as classes mais abastadas, e partiu de um movimento das elites Londrinas que foram transferindo as suas residências para as casas de campo, que construíam nos arredores da cidade. A dar consistência a este movimento acaba por surgir em 1820 o ‘Park Village’ a primeira experiência planeada de raiz da autoria de John Nash, onde foi testada uma fórmula suportada pelo modelo Anglo-Americano das “casas no parque”. Segundo Fishman (citado em Raposo (2007)) Nash criou uma fórmula, ao reunir os elementos do modelo suburbano dando-lhes uma unidade, e ao transformar o subúrbio numa mercadoria, um produto passível de ser reproduzido indefinidamente. Com a elaboração deste modelo deu-se início ao subúrbio romântico planeado anglo-americano, que se dispersou pelos perímetros das cidades inglesas e, a partir de 1850, da América do Norte.

A implementação destes núcleos consubstanciava-se através de uma operação única de promoção e construção recorrendo a arquitectura tanto ao pitoresco Inglês como ao historicismo, e a uma diversidade de estilos, que perfaziam, no final, uma arquitectura com estilo próprio. De acordo com Rita Raposo (2008:122) “Em relação a Park Village, existia apenas uma, mas importante, novidade — todo o seu espaço era clausurado. Foi em Manchester e em Liverpool, não em Londres, que surgiram as suas primeiras edições — corria o ano de 1837, quando nasceram Victoria Park e Rock Park, respectivamente.” A mesma autora aponta ainda que, para Fishman “este tipo de subúrbio só pode ser compreendido através do seu negativo, e que foi a nitidez, cada vez maior, das divisões de classe que apressou a suburbanização em Manchester, tornando inevitável a fuga burguesa do centro da cidade. O «medo de classe», muito mais do que acontecera em Londres com a primeira vaga de suburbanização, constituiu um dos principais motivos dessa decisão urgente da burguesia. A mesma urgência haveria de se repetir noutras cidades inglesas, e norte-americanas nas décadas seguintes, até que as novas transformações do capitalismo e da sociedade moderna trouxessem novas formas de relação entre classes, e novas relações espaciais.”

#### 1.1.4 CIDADES NOVAS

Das alternativas que surgiram com o urbanismo moderno (pós-revolução industrial) destaca-se, nos primeiros tempos, a busca de uma solução para os problemas desencadeados pela transformação socioeconómica decorrente da industrialização e que tiveram forte impacto nas cidades. Esta procura, que conduziu a propostas de construir novas cidades sustentadas em teoria, foram impulsionadas pelos que viriam a ser chamados de utopistas, como Owen, que procurava encontrar uma localização vantajosa para todos, num sistema que permitisse continuar, de forma ilimitada, o processo técnico, onde o regresso à terra seria a sustentação da sua proposta.

Neste quadro surge a Cidade Jardim de Ebenezer Howard. A cidade jardim aparece, por diversos autores, comparada aos condomínios fechados, sobretudo, no ordenamento urbano que lhe subjaz. Contudo, um dos principais objectivos da cidade jardim, era baixar os custos da habitação, permitindo à classe trabalhadora o acesso à habitação. Lewis Mumford destaca de entre as características da cidade jardim: o facto de estar sujeita a um crescimento e população limitada, a busca do equilíbrio entre a cidade e o campo, e não propriedade privada da terra, embora se encontrem alguns deles revisitados pelos condomínios fechados, a questão da propriedade é contrária ao advogado pela cidade jardim, que procurava diminuir a possibilidade de especulação sobre o solo.

Neste contexto verificam-se, unicamente, semelhanças formais entre os condomínios fechados e as cidades jardim que se sustentam, basicamente, na forma urbana profundamente planeada, contida, e claramente delimitada, embora sem muros na versão da cidade jardim.

A tradução do modelo da Cidade Jardim de Ebenezer Howard nos Estados Unidos da América, a Radburn, segundo Evan Mackenzie (1994) citado em Raposo (2007:5) acabou por ser um “monumento ao privatismo” uma vez que, o espírito do capitalismo e individualismo Americano não se adaptava ao modelo da cidade jardim, em que o território pertenceria à comunidade, e cada um arrendava as habitações ou parcelas de terreno.

A aproximação entre os dois modelos, ao nível da governação, acaba por ser ténue, uma vez que, o tipo de governo das associações de proprietários, se afasta da ideologia subjacente às ideias dos utopistas, relativamente à sociedade moderna, sustentadas na razão, e na capacidade desta reformar profundamente a sociedade. O

modelo da cidade Jardim propunha uma cidade no verdadeiro sentido da urbanidade e da 'auto-suficiência' que, por isso, se distanciava dos 'subúrbios Jardim' que nasceram, e que constituíam, basicamente, dormitórios. Lewis Mumford reforça esta perspectiva sustentando que era a urbanidade, e não a horticultura que fazia a diferença relativamente aos paradigmas do planeamento, e da construção à época.

Paul Knox (1992) citado em Raposo (2007:6) argumenta que a origem das comunidades fechadas "é, quase inteiramente, de dentro do sector privado, os seus objectivos preocupam-se menos com o planeamento e desenho urbano, como soluções para os problemas da urbanização, e, mais como soluções para o problema de angariar novos nichos dentro da indústria do desenvolvimento urbano."

### 1.1.5 MODERNISMO

A complexidade da problemática da habitação e sua organização no território conduziu, ao longo dos tempos, à formulação de diversos modelos e teorias. Exemplo destas reflexões e abstracções sobre a cidade é a proposta da cidade funcional de Le Corbousier, que viria a marcar a época modernista.

A Carta de Atenas defendia, no âmbito dos ideais socialistas, o solo público. No entanto, paradoxalmente, questiona-se se terá o movimento modernista 'lançado a escada' a uma das formas mais peculiares que tomou a privatização do espaço público, o chamado condomínio vertical. O modelo de Le Corbousier (Charles-Édouard Jeanneret) apresenta significativas semelhanças com os condomínios verticais (que serão caracterizados mais adiante). Assim, e de acordo com Françoise Choay (2003:194,195), o edifício 'máquina' era constituído por 337 fogos de habitação, que se agrupavam ao longo de corredores, a que se chamava "ruas interiores" e que seguiam o eixo longitudinal do edifício. Existiam cinco ruas interiores que se sobrepunham, ao nível do sétimo e oitavo andar, situava-se a rua de comércio alimentar e restauração, existiam, ainda, diversos estabelecimentos de comércio e serviços: lavandaria, tinturaria, drogaria, salão de beleza, posto de correio auxiliar, tabacaria, banca de jornais, livraria e farmácia. Na mesma Rua interior ficavam os hotéis. No último andar, décimo sétimo situavam-se uma creche e uma escola primária, em comunicação directa com o jardim do terraço reservado às crianças, este jardim apresenta ainda uma piscina infantil. O terraço forma um jardim suspenso, e mirador, abrangendo,

ainda, uma sala de desporto, uma praça de treinos e exercícios ao ar livre, um solário, uma pista de corridas de 300m, um bar restaurante, entre outros.

Loukaitou-Sideris e Banerjee (1998:45,46) apresentam como exemplo da época modernista o documento "Design for development" (Community Redevelopment Agency, 1968) onde a retórica do texto atesta que os urbanistas procuravam a unificação, integração e a abrangência. Destacaram os seguintes conceitos como sendo os mais importantes presentes no documento:

- Uma interacção cuidadosamente concebida entre os volumes construídos e os espaços abertos;
- Uma organização estratégica das formas construídas;
- Uma organização integrada de todos os espaços abertos;
- Uma paisagem agradável unificadora das áreas públicas e privadas;

Estes eram conceitos pensados para uma escala de cidade e, quando muito, para a escala do bairro; em contraponto, o que se verifica frequentemente nos condomínios verticais é, para além da privatização do solo, a pulverização aleatória destes empreendimentos numa cidade que não está modelada para os acolher.

#### 1.1.6 PÓS-MODERNISMO

O pós-modernismo está ancorado aqui: na insustentável leveza de não crer nem na realidade, nem na ficção. Ashton (1999:66)

A ideia pós-modernista de cidade surge como reacção ao modernismo. David Harvey, na sua obra "The Condition of Postmodernity", define a cidade pós-moderna com a ascensão do ecletismo histórico (inventando tradições através da imitação de formas mais antigas), do multiculturalismo e do espectáculo (comercialização do ambiente construído, cenário).

Uma das questões centrais do pós-modernismo é a falta de autenticidade, uma vez que é frequente o recurso a alegorias do passado, em lugar do verdadeiro sentido da história local, e das memórias e tradições.

A viragem, do modernismo para o pós-modernismo, é explicada com as alterações do sistema económico e dos parâmetros culturais. O universalismo funcional do modernismo abriu caminho a novas formas de particularismo, promovida por uma corrente anti-universalista. Contudo, “Ironicamente o pós-modernismo seguiu o modernismo na produção de centros independentes do contexto” (Loukaitou-Sideris, A., Banerjee, T., 1998:49). Enquanto o modernismo tinha raízes num lugar particular – Paris, e mais tarde Nova York – o pós-modernismo, saído da mudança tecnológica, poderá ser considerado um fenómeno sem raízes e sem lugar. Los Angeles, Las Vegas, e Dubai, apresentam muitas características pós-modernas, uma das características centrais da cidade pós-moderna é que pode existir em qualquer lugar, com cada espaço e lugar conduzido pela mesma nova tecnologia, e as mesmas necessidades económicas no mesmo tempo real. (Minton, 2006:7)

Stuart Hall apresenta a cidade pós-moderna como um espaço fragmentado, descontinuado, e auto-contido. Ellin Nan resume os diversos temas que fazem parte das preocupações do pós-modernismo: a procura da urbanidade, o contextualismo, o historicismo, o regionalismo, o anti-universalismo, o pluralismo, a colagem, a auto-referenciação, a reflexividade, a preocupação com a imagem/ cenografia, a superficialidade, a efemeridade, a falta de profundidade, a fragmentação, o populismo, o apoliticismo, o comercialismo, a falta de crenças e a ironia.

O urbanismo pós-moderno pode ser visto como um discurso mais efémero, e diversificado relativamente à estrutura preexistente do urbanismo moderno. O desenho urbano, no contexto do urbanismo pós-moderno, reflecte uma grande variedade de perspectivas, contextos e abordagens. Uma das visões mais claras do urbanismo pós-moderno é a da cidade como um lugar de imagens, que são delineadas para projectar a cidade num ambiente de competição, com outras cidades, e em que o espaço público encolhe de dia para dia.

“A cidade pós-moderna oferece o contexto para as mudanças sociais, económicas e culturais, trazidas pela nova economia globalizada. Na frente destas mudanças está a crescente privatização da esfera pública” Anna Minton (2006:5).

O desenho pós-moderno elimina as temidas e indesejadas intrusões políticas, sociais, e culturais. Em lugar da cidade real, é criado um ambiente ‘hiper-real’ composto por elementos seguros e apelativos da original, reproduzidos em versões miniatura ou exageradas. O ênfase que o desenho urbano pós-moderno coloca na estética, na ornamentação, entre outros, torna difusas questões de política como: Quem beneficia

desse desenho? Que prioridades e necessidades são visadas? Qual é o contexto sócio-físico que deve ser respeitado? Loukaitou-Sideris e Banerjee (1998: 44, 48, 49)

Com o pós-modernismo surge uma nova realidade – a crescente desconexão com o lugar – Para muitos analistas, consequência da dependência da economia global, e das tecnologias da informação. Este facto terá levado a que os ‘não lugares’ do sociólogo Francês Marc Augé viessem a ser tidos como os típicos lugares pós-modernos. Estes ‘não lugares’ que parecem iguais independentemente de onde possam estar localizados no mundo, são elementos que têm, pouca, ou nenhuma, ligação ao seu ambiente local e incluem, entre outros, aeroportos, centros comerciais, centros de negócios e áreas de serviço das auto-estradas. Para Anna Minton (2006:7) “Os ‘não lugares’ estão no extremo do espectro em termos de desconexão com a envolvente (...)”.

Na cidade pós-moderna (...) os encontros casuais são minimizados num ambiente estereotipado de segregação, medo, vigilância e controlo. Simultaneamente, as alterações tecnológicas e a pressão do ‘consumismo’ – venda de ‘experiências’ como produtos – asseguram o triunfo da imagem, e da irreabilidade sobre a autenticidade dos locais.

Paralelamente ao aumento da privatização da esfera pública promove-se a polarização da sociedade onde o padrão de segregação é cada vez mais reflectido na paisagem urbana. Nos Estados Unidos da América esta tendência é demarcada, principalmente, por condomínios fechados que actualmente representam 80% de todos os novos empreendimentos. (Minton, 2006:5,6)

Os parques temáticos, os condomínios fechados e os aldeamentos turísticos apresentam-se em simultâneo como marca do movimento pós-moderno, não só, pelo carácter de simulação de realidade que apresentam como também pelo ‘desapego’ ao lugar que caracteriza estes empreendimentos. Na realidade, excluindo as necessárias adaptações (por exemplo à topografia do local ou ao clima), o mesmo empreendimento poderia ser encontrado em qualquer cidade ou em qualquer periferia independente do país ou mesmo do continente.

Muitos analistas Americanos escreveram sobre a atmosfera de parque temático, e o ar de irreabilidade, o ‘kitch’ e o aspecto igual que caracteriza, cada vez mais, os espaços dedicados inteiramente ao entretenimento e ao consumo (Minton, 2006). Mary Ashton (1999) apresenta os parques temáticos da Disney como ícones do pós-moderno já que comemoram orgulhosamente as cópias de elementos anteriores da alta cultura que,

produzidos em massa, representam, somente, uma hiper-realidade, onde a simulação visual e auditiva são mais reais do que o original que as inspirou, com uma arquitectura de superfícies, e de aparências, onde o real já foi transformado, melhorado, a fim de ser consumido. É o que Debord (Apud Urry, 1996: 196) descreve como “sociedade do espectáculo”, em que as representações se aproximam mais das nossas expectativas em relação à realidade, dos signos que carregamos, e que esperamos serem desencadeados.

Na sequência dos parques temáticos surgem os centros comerciais, que, ao explorar as capacidades tecnológicas a partir de um tema, acabam por constituir uma atracção turística, apresentando um forte grau de indiferenciação cultural, traço associado à pós-modernidade. Parafraseando Shields (1989) citado por Ashton (1999:65,66) “É este intercâmbio de signos que torna possível a construção de um pastiche de tema, cada um dos quais se torna mais real do que o original, sobretudo devido ao modo como os centros de compras, em geral, enfatizam a novidade, a segurança e a limpeza. Nos centros comerciais, olhamos e somos olhados como se estivéssemos de férias, ali as compras constituem apenas parte da atracção do local que está igualmente voltado para o lazer e turismo”, (Shields, 1989: 154).

### 1.1.7 TENDÊNCIAS RECENTES

Estava, assim, aberto caminho para que, com as transformações decorrentes do capitalismo e da globalização, como a “reestruturação da manufactura, e dos serviços, e, ainda, o alargamento da desigualdade, ou, a polarização<sup>2</sup>” (United Nations Centre for Human Settlements, 2006: 32) fosse originada uma mutação na forma das cidades e nas respectivas actividades. Zeuler Lima (2004) apresenta “a revitalização urbana, as novas centralidades, os enclaves globais, os grandes projectos arquitectónicos e as mega-estruturas contemporâneas, como hotéis, torres de grandes conglomerados corporativos (de escritórios a hospitais), centros comerciais, aeroportos, e parques temáticos urbanos – disneyficados e preparados para o consumo, os serviços e o

---

2 Polarização – fenómeno que reúne quatro aspectos distintos: o aumento nos números relativos dos que são ricos e dos que são pobres; um aumento na distância financeira entre eles; uma maior diferenciação dos grupos entre os mais ricos e os mais pobres (...); e uma diferenciação mais apurada entre grupos.



turismo” como elementos emblemáticos para “compreender a produção da espacialidade espectacular contemporânea”. Para o mesmo autor “essas mega-estruturas configuram mundos em miniatura, onde o espectáculo substitui a gaiola-de-ferro da racionalidade instrumental moderna, por uma gaiola sedutora de efeitos visuais”. Esta comparação traduz com clareza as transformações ocorridas nas últimas décadas, a rejeição do formalismo característico da época moderna, para se passar à sociedade pós-moderna do espectáculo e da hiper-realidade que recorre à tecnologia disponível para criar experiências. A arquitectura, a arte, a cultura, o património histórico, o lazer e as compras fazem parte do espectáculo, conjugam-se de forma a responderem cada vez mais ao apelo da competitividade de um mundo global, e virtual, onde as vivências são programadas até ao mais ínfimo detalhe, e o espaço torna-se o cenário indispensável à credibilização das mesmas.

Atribuem-se estas mudanças ao fenómeno da globalização, indutor de uma crescente competitividade entre as cidades que procuram, cada vez mais e, talvez a qualquer preço, afirmar-se como pólos de desenvolvimento económico. No extremo, verifica-se que, embora as novas ‘mega’ infra-estruturas e equipamentos possam estar bem articulados com o mundo global, o mesmo pode não se passar ao nível da cidade onde se inserem, constituindo um aglomerado de ‘vazios’ e ‘guetos’ no tecido urbano. Jordi Borja e Manuel Castells (1997:210, 211) apontam estas operações de grandes infra-estruturas, e equipamentos, como sendo as operações próprias das cidades em competição, que caracterizam a globalização.

Neste contexto de competitividade global surgiu uma nova dinâmica urbanística, a do urbanismo de produtos que, de acordo com Borja e Muxi (2003:19) representa “a submissão ao mercado, a obsessão pela competitividade, a força económica da iniciativa privada e a debilidade política da iniciativa pública”. O último ponto será, provavelmente, um dos factores primordiais para a instalação destas dinâmicas na cidade. O retrocesso do poder público, relativamente ao investimento no espaço público, a impotência do mesmo para erguer estruturas suficientemente visíveis no quadro global, algo que se impõe a cada cidade que quer entrar na corrida dos ‘grandes’, e não na dos medíocres, têm conduzido a esta subjugação. Todos querem figurar no mapa global independentemente dos efeitos colaterais para a cidade, e para quem nela vive. Os mesmos autores interrogam-se de “como se pretende fazer cidades a partir de parques temáticos, cidades empresariais, bairros fechados, infraestruturas ao serviço do veículo privado, e individual, zonas de habitação segregadas por classes sociais”. Acrescentam, ainda, que “é o espaço público que

paga a factura dos «produtos urbanos»” (Borja, Muxi (2003:19)) e, realmente é esta a tendência que se tem verificado ao longo dos últimos anos.

Este condicionamento económico das entidades públicas, que as inibe de investir na criação de espaço público, e na sua manutenção conforme aconteceu até há poucas décadas, e o recurso, cada vez maior, a um modelo empresarial de gestão da cidade abriu espaço a uma série de novas operações, que visam manter a dinâmica de ‘construção de cidade’ (infra-estruturas, equipamentos e espaço público) com o mínimo de investimento público. Surgem, assim, as parcerias público-privadas, que se apresentam como controversas. Por exemplo, Zeuler (2004:6,7) apresenta uma perspectiva mais pessimista, referindo que estas “representam os guardiões dos espaços qualificados de excelência, mascarando distúrbios sociais, e agindo politicamente na ocupação estratégica de áreas intersticiais” por outro lado, numa perspectiva mais optimista, Jordi Borja e Manuel Castells (1997:210) referem que “ (...) a estas políticas e processos (a que têm estado sujeitos os centros das cidades), em alguns casos, conseguiu-se adicionar um componente de política de habitação baseada na «acupuntura» urbana, tanto pela melhoria do parque existente, bem como, pela multiplicação de operações novas de pequenas dimensões. Estas políticas, baseadas na cooperação público-privada com uma diversidade de fórmulas jurídico-financeiras, podem permitir em geral manter a heterogeneidade social das áreas centrais.” Advertem, no entanto que “as novas centralidades aparecem, muitas vezes, como operações infraestruturais e terciárias «de excelência» mas, somente articuladas com programas de habitação conseguem, em geral, um nível de rentabilidade económica suficiente e sobretudo convertem-se em operações de construção da cidade.”

Deverá ter-se em conta que, este tipo de intervenções poderão hipotecar o futuro e a possibilidade do estado, autonomamente, dispor e intervir em espaços que, estrategicamente deveriam estar à disposição.

Para Zeuler (2004:7) “a definição de cidade, traz consigo a definição de ambiente urbano, como uma instituição colectiva e minimamente democrática.” Pelo contrário, o propósito do modelo empresarial de gestão da cidade associado às parcerias público-privadas e aos condomínios “é preciso, e o seu resultado é desequilibrado, senão perverso para a maioria da população que não goza dos benefícios gerados nesse esforço de desenvolvimento, e dos direitos de acesso a ele.” Zeuler (2004:7)

Todas estas transformações na sociedade moderna conduziram a novas formas de relação entre as classes, e a novas formas de relação espacial. “Um dos mais

gritantes aspectos urbanos da globalização é a expressão da desigualdade em padrões de segregação de pessoas e de usos do solo. O principal destes é a fragmentação do espaço urbano (quartering). A ligação entre a desigualdade e o espaço urbano não é tanto uma divisão da sociedade em duas partes, a dos ricos e a dos pobres, como no Sec. XIX, mas a cidade dividida, fraccionada dos dias de hoje. É um produto indirecto, mas essencial da globalização. A desigualdade, neste sentido alargado, tem sido documentada como um fenómeno à escala global que se designa por polarização. Tem quatro aspectos distintos: o aumento nos números relativos dos que são ricos e dos que são pobres; um aumento na distância financeira entre eles; uma maior diferenciação dos grupos entre os mais ricos e os mais pobres (...); e uma diferenciação mais apurada entre grupos.” (United Nations Centre for Human Settlements, 2006: 32,33).

Assim, e de acordo com Anna Minton (2006:6), o resultado da polarização é um padrão de segregação cada vez mais reflectido na paisagem urbana. Nos Estados Unidos da América isto é demarcado principalmente por condomínios fechados, que actualmente representam 80% de todas os novos empreendimentos, paralelamente ao aumento da privatização da esfera pública.

Alguns pensadores apontam para o facto de se estar a caminhar para uma cidade de extremos, uma cidade a que já foi atribuído o nome de ‘Edge City’. A tradução para Português de ‘Edge City’ poderá ser redutora, uma vez que ‘edge’ para além de significar fronteira, limiar ou orla poderá ter uma conotação mais poderosa como a de uma ‘cidade no limite’. Tem-se verificado que as novidades em termos urbanos e mais em particular no que concerne à privatização do espaço público têm surgido nos Estados Unidos da América sendo depois exportadas e ‘globalizadas’. As ‘Edge Cities’ não fogem à regra, e apresentam-se como sendo centros económicos que crescem na orla das cidades tradicionais, junto a áreas suburbanas, gozando, contudo, de autonomia política e económica. O tecido urbano destas ‘cidades’ diferencia-se pela rede de vias rápidas e redes de alta tecnologia que promovem a ligação entre centros comerciais, centros empresariais e loteamentos de grandes dimensões (normalmente isolados territorialmente) e condomínios residenciais fechados. Associado ao fenómeno das ‘Edge Cities’ está o da ‘cidade genérica’ (Generic City) apresentada por Rem Koolhaas que está em franca expansão nos Estados Unidos da América promovendo uma urbanização incaracterística sem qualquer referência ao lugar e à história do espaço, uma cidade que é igual, independentemente do espaço que ocupa. Lima Zeuler acredita que “Essa expansão desmedida (urban sprawl) e a criação de

cidades fronteiriças (edge cities) têm um alto custo social e ambiental nos Estados Unidos. À medida que esses enclaves se movem à procura de terras baratas, eles, ironicamente, contribuem para a erradicação da ideia de cidade e de centro. Com isso, eles promovem um padrão de sociabilidade anti-urbano e segregador, e intensificando o consumo de recursos naturais, num volume sem precedentes.” O mesmo autor, referindo o geógrafo Michael Dear, identifica o espaço das Edge Cities como representando “a realização, pelo mercado, do sonho de consumo individualizado numa escala urbana”

Uma outra face dos extremos do pós-modernismo e da actualidade urbana são os ‘Skyway Systems’. Esta nomenclatura designa um sistema de vias/ ‘ruas’ que se localizam acima do solo criando um nível ‘exclusivo’ de circulação sobre a cidade. Estas vias estão associadas a centros comerciais com ligações a edifícios de negócios, que permitem a deslocação de pessoas sem contacto directo com as ruas da cidade. Maccahill e Norris acreditam que estes centros comerciais, ‘suspensos’ sobre a cidade, promovem um apartheid espacial virtual com os brancos de classe média por cima, e os negros e os pobres em baixo. Mais, uma vez, esta é um novo modelo que está a eclodir nos Estados Unidos e que terá tendência a difundir-se. Em paralelo, o ‘Centre for Human Settlements (habitat)’ das Nações Unidas refere no Relatório “Cities in a Globalizing world: Global Report on Human Settlements” de 2001 que cada ‘cidade residencial’ tem a sua fonte numa paralela (embora nem sempre congruente) ‘cidade de negócios e de trabalho’. Esta diferenciação económica é induzida pela globalização, e cada tipo de cidade tem a sua forma de separação das outras, e a sua própria dinâmica de desenvolvimento. As cinco formações de cidades, paralelas de residência e negócios, identificadas pelo relatório incluem:

- A cidade do luxo e a cidade ‘controladora’ (cidade das grandes decisões);

A cidade do luxo (cidade residência) abrange as áreas luxuosas da cidade, a residência dos mais ricos, embora esteja localizada em áreas residenciais claramente definidas, não estão ao mesmo tempo presas a nenhum bairro da cidade. Para os mais ricos a cidade é menos importante como uma localização residencial mas mais importante como a localização do poder e do lucro.

A Cidade controladora (cidade de negócios) é cada vez menos passível de circunscrever localmente, mas, não é espacialmente desenraizada. As suas actividades desenrolam-se algures protegidas por muros, barreiras e condicionamento de entradas. A cidade controladora tem paralelo com as áreas luxuosas da cidade residencial de diversas formas, mas não necessariamente na proximidade física.

Quando juntas, elas formam um fenómeno, na sua encarnação de mercado: a cidadela. Na cidadela, a cidade residencial móvel do luxo e a cidade 'controladora' dos negócios juntam-se espacialmente. Aqui o fenómeno de 'murar' está no seu extremo. A cidadela é onde os que estão no topo da hierarquia económica vivem, trabalham, consomem e se divertem num espaço próprio protegido. Durante muitos anos os seus residentes lutaram para proteger o seu espaço separado na cidade através de instrumentos públicos como o zoning. Hoje em dia, os condomínios privados em arranha-céus têm a sua própria segurança e noutras localizações os muros e os portões protegem os enclaves dos ricos dos intrusos. Um crescente número destas cidadelas encontra-se de Nova York a Tóquio, Vancouver a Shanghai, Joanesburgo a Londres, Paris a Moscovo.

– A cidade gentrificada e a cidade dos serviços avançados;

A cidade gentrificada serve gestores, técnicos, yuppies (na faixa etária dos 20-30anos) e professores universitários (cerca dos 60 anos): aqueles que estão bem na vida mas que trabalham para outros. As áreas gentrificadas são escolhidas pelas suas amenidades ambientais e sociais, pelo seu sucesso ou pelo seu reboiço, pela sua história ou moda, assim como, pelo acesso aos trabalhos de colarinho branco.

A cidade dos serviços avançados apresenta características semelhantes à cidade gentrificada residencial. Consiste em escritórios agregados em áreas centrais, com muitos serviços complementares incorporados em torres de escritórios, fortemente dependentes de redes avançadas de tecnologia e comunicação. Factores de imagem social desempenham também um papel, a 'morada' assim como a localização são importantes para o negócio.

– A cidade suburbana e a cidade da produção directa;

A cidade suburbana é composta por trabalhadores bem pagos, empregados de colarinho branco e azul, classe média baixa, e a pequena burguesia. Oferece estabilidade, segurança e um mundo de consumo confortável. A casa é o símbolo da exclusão dos de status inferior, segurança física contra a intrusão, conservadorismo político, conforto e escape da vida do trabalho. Uma vez que a casa funciona como segurança financeira, herança assim como residência, a protecção do valor da propriedade é importante.

A cidade de produção directa tem paralelo, mas não é congruente nem no tempo nem no espaço com a cidade residencial suburbana. Inclui, não só a manufactura como também aos aspectos da produção de serviços avançados, escritórios governamentais

e escritórios de grandes firmas, localizados em clusters com aglomerações significativas em localizações variadas dentro da área metropolitana. Estas localizações não são arbitrárias ou caóticas, são posicionadas para permitir uma proximidade aos clientes.

As localizações para a produção em massa são diferentes, neste caso o padrão alterou-se significativamente desde o início da revolução industrial. No início as fábricas localizavam-se perto do centro da cidade, mas actualmente os métodos de produção requerem espaços maiores com parques para as viaturas e os trabalhadores já não se deslocam a pé. Os custos do solo tornaram-se mais importantes do que a aglomeração de economias e passou-se a preferir as localizações suburbanas.

– A cidade do arrendamento e a cidade do trabalho não qualificado;

A cidade do arrendamento serve de habitação aos trabalhadores de baixos salários que frequentemente têm trabalho irregular, poucos benefícios, reduzida segurança no emprego escassa capacidade para progressão. Esta é a cidade menos protegida de todas, apresenta o espaço público deteriorado, abandono e negligência.

A cidade do trabalho não qualificado inclui a economia informal, manufactura de baixa escala, armazéns, indústrias de imigrantes, entre outros. Esta está mesclada com as cidades da produção e de serviços avançados, consequentemente localizada perto destas, mas, separada em aglomerações dispersas.

– A cidade abandonada e a cidade residual;

A cidade abandonada é o lugar para os muito pobres, os excluídos, os que nunca se empregam e os que estão permanentemente desempregados e os sem-abrigo. A concentração dos pobres nestas áreas é muitas vezes reforçada por políticas públicas de habitação. Tanto nos países desenvolvidos ou menos desenvolvidos, as áreas residenciais dos excluídos são abandonadas pelas estruturas formais de governo e são-lhes negados os serviços públicos considerados normais em outras partes da cidade.

Aqui está também, em termos económicos, a cidade residual, a cidade das porções 'menos' legais da economia informal.

Os mesmos autores concluem que os padrões urbanos de diferenciação com base na residência não ocorrem simplesmente em função das preferências de estilo de vida ou necessidades especiais, mas reflectem posições numa hierarquia de poder e riqueza na qual alguns decidem e outros sujeitam-se.

Pode encontrar-se na cidade toda uma panóplia de novos empreendimentos vocacionados para determinados sectores de mercado, apresentando uma, cada vez maior, especialização, procurando encontrar nichos ainda por preencher. Os aldeamentos/ residências para seniores são disso exemplo. Ratcliffe e Stubbs (1996: 505, 515) acreditam que a oferta de novas experiências de lazer em ambientes atractivos e seguros tem sido fundamental para fazer sair de casa potenciais consumidores. Desta forma, justifica-se a proliferação de empreendimentos de lazer, que seguindo as pegadas das ‘superstors’ e dos parques de retalho apresentam-se com a designação de “leisure Box”, fornecendo aos consumidores, num único ponto de destino, uma variedade de serviços, tanto num único empreendimento, ou, em empreendimentos adjacentes localizados num ambiente confortável, seguro, e atraente, com adequada oferta de estacionamento.

Por outro lado, verifica-se, uma cada vez maior, aposta na dimensão, para gerar factores de diferenciação, relativamente à oferta já existente, isto é cada, vez os empreendimentos tendem a ser maiores, mais espectaculares, mais inovadores,... A criatividade, também no investimento privado na cidade, é um factor crucial para o sucesso do negócio.

Contudo, a cidade actual não é só feita destes exemplos, Jordi Borja e Zaida Muxi (2003: 18) reforçam que existem exemplos bem sucedidos de integração urbana, que representam novas tipologias de espaço público. “Há numerosos exemplos em que foi reconsiderado o espaço público a partir de diferentes âmbitos, tanto público como privado, que no passado não eram tidos em conta: áreas comerciais que reproduzem ruas e praças e que não são espaços fechados e segregantes, (...) equipamentos universitários e culturais que deixaram o conceito de campus separados e palácios – fortalezas, para se converterem em animadores, e articuladores de áreas urbanas, criando espaços de transição com a envolvente.” Mas, os mesmos autores (2003:19) contrapõem com a ameaça que representa para a cidade a tentação de deixar o desenvolvimento urbano à livre competência, e aos valores económicos imediatos do mercado, uma vez que, o espaço público é especialmente rentável em termos sociais, culturais e cívicos.

### 1.1.8 SÍNTESE

A procura do trajecto histórico que terá conduzido ao fenómeno dos condomínios e consequente privatização do espaço público passou pela identificação de diversas épocas e movimentos que a estes poderão estar associados.

Encetou-se o percurso recuando às cidades europeias fortificadas onde se encontra algum paralelismo em termos formais com os condomínios fechados, contudo, a separação temporal entre ambos os fenómenos leva a crer não existir uma relação de génese que se possa atribuir às cidades fortificadas.

Nos Séculos Dezassete e Dezoito surge a Praça Residencial Britânica no âmbito das quais, em Londres, e, posteriormente nos Estados Unidos da América os espaços abertos das praças do Sec. XVII são convertidos em parques privados fechados. Este movimento poderá representar uma das primeiras formas de privatização do espaço público representando uma vontade clara de segregação social.

No final do Sec. XVIII surge, novamente em Inglaterra, um novo modelo de ocupação do solo, a que se viria a chamar 'subúrbio romântico planeado anglo-americano' que, poucas décadas depois, foi exportado para os Estados Unidos da América. Nestes subúrbios juntavam-se as classes mais abastadas. Estes núcleos surgiam como uma operação única de promoção e construção, "Park Village" foi a primeira experiência planeada de raiz e introduziu um elemento novo – a clausura do espaço. Este elemento viria a ser reproduzido, anos mais tarde, nos condomínios servindo de base morfológica e conceptual dos mesmos.

O Urbanismo moderno (pós-revolução industrial) apresentou diversas alternativas para as cidades procurando, nos primeiros tempos, uma solução para os problemas com das cidades desencadeados pela transformação sócio-económica decorrente da industrialização. Esta procura, que conduziu a propostas de construir novas cidades sustentadas em teoria, foi impulsionada pelos que viriam a ser chamados de utopistas. Neste quadro surge a Cidade Jardim de Ebenezer Howard. A cidade jardim aparece, por diversos autores, comparada aos condomínios fechados, sobretudo, no ordenamento urbano que lhe subjaz. Neste contexto verificam-se, unicamente, semelhanças formais nomeadamente em termos da forma urbana profundamente planeada, contida, e claramente delimitada, embora sem muros na versão da cidade jardim.



Posteriormente, no âmbito dos ideais socialistas, a Carta de Atenas veio defender o solo público no entanto, paradoxalmente, questiona-se se terá o movimento modernista sido indirectamente 'responsável' pelo futuro surgimento de uma das formas mais peculiares que tomou a privatização do espaço público, o chamado condomínio vertical. Estes condomínios apresentam claras semelhanças com o modelo de Le Corbousier do "edifício máquina".

Como reacção ao modernismo e no âmbito da globalização surge a ideia pós-modernista de cidade. O pós-modernismo poderá ser considerado um fenómeno sem raízes e sem lugar, sendo apresentada a cidade pós-moderna como um espaço fragmentado, descontinuado, e auto-contido. Assim, o urbanismo pós-moderno pode ser visto como um discurso mais efémero, e diversificado relativamente à estrutura preexistente do urbanismo moderno. O desenho urbano, no contexto do urbanismo pós-moderno, reflecte uma grande variedade de perspectivas, contextos e abordagens. Começa, assim, a assumir-se, claramente, a privatização da cidade associada às novas centralidades, os enclaves, os grandes projectos arquitectónicos e as mega-estruturas, como hotéis, torres de negócios, centros comerciais, aeroportos, parques temáticos, condomínios fechados, aldeamentos turísticos, entre outros.

Apresenta-se, pois, o urbanismo de produtos onde cada empreendimento está vocacionado para um sector particular do mercado, onde impera a especialização e o recurso às grandes dimensões como forma de diferenciação.

Em termos gerais, as cidades estão a ser sujeitas a grandes transformações que vêm tomando diversas designações e que respeitam a novos aspectos e fenómenos da dinâmica destas como o 'Quartering', as 'Edge Cities', as 'Generic Cities' e os 'Skyway Systems'. Estes são fenómenos que irão marcar profundamente o futuro e evolução das cidades e a forma como nelas se vive.

## 1.2 IDENTIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NA LINGUAGEM CORRENTE

“Os Condomínios fechados podem, de facto, ser percebidos como uma das paisagens que preenchem, e caracterizam de modo distintivo o espaço do nosso tempo. «Packaged landscapes» (Knox, 1992) (...). Centros comerciais, parques de escritórios, outlets, parques temáticos, e Condomínios fechados constituem apenas alguns exemplos. Estas formas sócio-espaciais (...) encontram-se, graças à escala e à extensão que alcançaram e ao modo como se inserem em e participam na transformação do espaço da metrópole, associadas a uma nova ordem espacial frequentemente descrita como pós-moderna. No caso particular dos Condomínios fechados, a ideia de paisagem aplica-se de modo claro. Recortados fisicamente no espaço, fornecidos de origem com moldura e distância, esteticizados, aqueles apresentam-se à vista como genuína paisagem, como lugares física e simbolicamente à parte. Constituem, assim, não apenas um caso de «real estate», mas também de «ideal estate» (Mitchell, 1994, e a ideia de paisagem).” RAPOSO (2004)

Ao longo do processo de pesquisa sobre esta temática, identificaram-se diversos empreendimentos na cidade com espaço colectivo privatizado, dos quais se destacam: os condomínios residenciais, os business improvement districts, os centros comerciais, os parques de lazer, os parques temáticos, os centros de negócios e os aldeamentos turísticos. Cada um destes será descrito, em traços gerais, de forma a estabelecer uma base de trabalho, para a posterior identificação de tipologias.

### 1.2.1 CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Dentro dos condomínios residenciais podem-se distinguir, pelas grandes diferenças apresentadas, dois tipos: os verticais e os horizontais.

#### 1.2.1.1 CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS

Poder-se-á dizer que a génese dos condomínios residenciais verticais está intimamente associada ao tradicional edifício plurifamiliar de esquerdo /direito, onde foi aplicado inicialmente o regime da propriedade horizontal.

Para além destes, ao falar-se de condomínios residenciais verticais está-se também a abordar uma faceta do mercado imobiliário que aposta num produto, claramente urbano, baseado em edifícios, ou conjuntos de edifícios em altura que proporcionam aos seus condóminos uma série de equipamentos, serviços e infra-estruturas exclusivas. No rol de ofertas para residentes podem encontrar-se, entre outros, recepção, segurança privada, estacionamento, clube de desporto, piscinas, jardins, e parque infantil. Para além destes, Abe-Kudo (2007), no seu artigo sobre as comunidades fechadas verticais em Tóquio, menciona que nessa cidade, estes empreendimentos oferecem também salão de festas, salão de recepção de convidados, clínicas e jardim-de-infância. Em geral o elemento crucial é a presença de segurança privada. Estes empreendimentos surgem com grande versatilidade, para se instalarem em meio urbano, uma vez que, a sua implantação é, normalmente, 'pouco exigente' em termos de espaço. As localizações, preferencialmente centrais permitem que determinadas classes socioprofissionais se estabeleçam nos centros das grandes cidades, escapando aos inconvenientes das deslocações diárias dos subúrbios para os centros urbanos.

#### 1.2.1.2 CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS

Blakely et al. definem condomínio fechado como empreendimentos residenciais a cujo acesso público é restrito, muitas vezes, guardados usando CCTV e/ou seguranças e, normalmente, caracterizados por acordos legais que amarram os residentes a um código de conduta comum.

Acrescenta-se a esta definição, que se baseiam essencialmente na partilha de bens/equipamentos/serviços ou infra-estruturas comuns que variam consoante a vocação de cada empreendimento. Em síntese, Blakely e Snyder no seu livro "Fortress

America” de 1997 tipificam, de acordo com o que oferecem, os condomínios fechados em três categorias:

1. Comunidades de ‘lifestyle’ – centradas na recreação;
2. Comunidades de prestígio – centradas em manter e ampliar os valores imobiliários;
3. Zonas de segurança – incluem bairros urbanos que foram adaptados para melhorar a segurança.

Esta tipificação ilustra a diversidade de que se reveste o movimento dos condomínios residenciais privados, que se começam a apartar das raízes elitistas para acolher residentes de todo o espectro de rendimentos e estilos de vida, embora seja, ainda, escassa a representação das minorias. Na perspectiva do sector imobiliário, estes destacam-se como produto “não apenas por ‘terem mais coisas’ ou incluírem elementos ou detalhes pouco habituais, mas por oferecerem uma fórmula, um quadro, um estilo de vida (ou, melhor, estilos de vida, pois variam conforme os empreendimentos)” Rita Raposo (2004). Estes empreendimentos, em termos de forma, e estrutura, sustentam-se nos ideais do ‘novo urbanismo’, privilegiando a forma orgânica, o recurso frequente ao cul-de-sac, a segregação clara entre os fluxos pedonais, e motorizados, e uma aposta forte no paisagismo. Assim, por consumirem grandes áreas, situam-se, normalmente, na periferia urbana.

### 1.2.2 BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS

A designação de Business Improvement Districts (BIDs) traduzida à letra representaria algo como ‘áreas de negócios melhoradas’. Na realidade é isso que estas áreas são, partindo de uma parte da cidade, normalmente no Central Business District, bem delimitada, são introduzidas melhorias no espaço público de forma a tornar a área mais atractiva e a diferenciá-la da restante cidade, passando o espaço público a ser gerido por privados. De acordo com Anna Minton (2006:17) o conceito é baseado na colecta de uma taxa aos negócios locais, para a criação de um ambiente atractivo ao consumidor, similar ao centro comercial coberto. À semelhança dos empreendimentos ‘privado-público’ são caracterizados pela presença de segurança privada e a proibição de comportamentos ‘anti-sociais’. Também, partilham a perspectiva do espaço público

como um bem de consumo que é vendido como uma marca, através do marketing da área, como uma 'localização destino', oferecendo uma 'experiência' particular.

Os defensores deste tipo de intervenção argumentam com o facto de por um lado esta ser uma forma de diferenciar áreas, e por outro proporcionar 'espaço público' com qualidade e bem cuidado, sem encargos para as entidades públicas. Os críticos, por sua vez, salientam, ironicamente, que o resultado é que estes lugares tendem a parecer todos iguais. Os BIDs surgiram nos anos 80 nos Estados Unidos da América onde, actualmente, se podem encontrar cerca de 1500 exemplos. Foram consequência do declínio dos centros das cidades e do poder dos governos municipais. Esta, de acordo com Anna Minton (2006:17), foi a forma que os comerciantes da 'baixa da cidade' e os proprietários escolheram para fazer reviver o centro das cidades, espelhando os populares centros comerciais suburbanos.

Estes empreendimentos têm sido alvo de grande controvérsia, a par com os condomínios fechados. Com a chegada ao Continente Europeu os BIDs estão a ser alvo de críticas por representarem, de alguma forma, a erosão da democracia local uma vez que as decisões sobre o espaço público são transferidas para privados em vez de representantes eleitos democraticamente. Para contornar esta polémica, por exemplo, "no Reino Unido os políticos prometem que os BIDs só vão providenciar serviços complementares aos fornecidos pelas autoridades locais" (Minton (2006:6)).

### 1.2.3 CENTROS COMERCIAIS

Em "Shopping Center Definitions" (International Council of Shopping Centers, 2004) define-se centro comercial como um agrupamento de lojas ou outros estabelecimentos que é planeado, desenvolvido e gerido como uma propriedade única.

Para Banerjee (2001:156) ao longo dos últimos 50 anos os centros comerciais têm-se tornado as novas 'baixas' das cidades (Rybczynski, 1993) e substituído a cultura Americana da 'Main Street' (lembrando a tradicional Rua Direita das cidades Portuguesas) para se tornarem, talvez, no mais ubíquo e visitado lugar dos dias de hoje (Kowinski, 1985).

Estes espaços criam uma ilusão de espaço público, onde os riscos e incertezas do dia-a-dia são cuidadosamente limpos, contudo, o acesso e a utilização destes constituem, simplesmente, um privilégio e não um direito.

As cambiantes de forma e conteúdo destes empreendimentos atingiram, ao longo dos últimos anos, um elevado grau de complexidade, e permitiram que estes empreendimentos se colocassem, praticamente, no centro da vida do cidadão urbano.

Actualmente os centros comerciais podem ser ‘abertos’ ou ‘fechados’ enclausurados num edifício ou conjunto de edifícios ou ‘inseridos’ no tecido urbano. Apresentam, para além da inevitável congregação de lojas, uma diversidade de serviços e uma, cada vez maior, oferta de equipamentos de lazer complementares à actividade comercial. Segundo Ratcliffe e Stubbs (1996: 505) a oferta de novas experiências de lazer, em ambientes atractivos e seguros, tem sido importante para fazer sair de casa potenciais consumidores.

As tipologias de configuração identificadas procuram diferenciar os centros comerciais tendo em conta as principais diferenças entre estes. Nem sempre é possível classificar claramente um centro comercial uma vez que estes podem ser híbridos utilizando combinações diferentes das diversas características. Por outro lado o conceito pode ser suficientemente pouco usual que venha a constituir-se como o prelúdio de uma nova tipologia tendo em conta a evolução dos mesmos (International Council of Shopping Centers, 2004).

Identificaram-se, assim, três configurações diferentes de centros comerciais correspondendo a três tipologias: os tradicionais, os horizontais e os de nova geração.

### 1.2.3.1 CENTROS COMERCIAIS TRADICIONAIS

Os Centros comerciais tradicionais correspondem aos primeiros exemplos destes empreendimentos, e baseiam-se em edifícios, frequentemente em altura, fechados sobre si mesmos (ex. Amoreiras) que se localizam nas áreas mais centrais das cidades.

Os elevados preços do solo conduziram ao desenvolvimento nos anos 60 do conceito do centro comercial vertical onde o espaço dedicado ao comércio se distribui em altura. Esta tipologia de centros comerciais baseia-se em espaços de circulação

internos fechados, com controlo climático e de iluminação, circundado por montras e entradas de lojas, o estacionamento tanto pode ser superficial como subterrâneo ou em silo.

### 1.2.3.2 CENTROS COMERCIAIS HORIZONTAIS

Centros comerciais horizontais correspondem a uma versão mais suburbana dos centros comerciais, onde se agrupam em diversos blocos, relacionados entre si, através de um espaço exterior comum, contudo, encerrados num espaço hermético relativamente à envolvente (ex. Retail Parks, outlets);

Surgem como uma fila de lojas ou serviços geridos como uma unidade, estando o estacionamento, usualmente, em frente das lojas. Esta tipologia supõe, também, áreas comuns não fechadas e, por vezes, a existência de ligações cobertas (não fechadas) entre as diversas lojas.

Este é um modelo bem conhecido, e muito desenvolvido nos Estados Unidos da América. Trata-se de um conjunto interligado de lojas, em que todas elas partilham uma estrutura única, planificada e rodeada por zonas de estacionamento. As lojas organizam-se à volta de um passeio, normalmente coberto. Estes centros comerciais têm-se vindo a localizar em zonas periféricas, num lugar que conte com excelentes acessos por estrada, mas que possa ficar totalmente desligado dos usos da envolvente. Lynch (1981:275)

### 1.2.3.3 CENTROS COMERCIAIS DE NOVA GERAÇÃO

As diversas formas de aglomeração das lojas nos centros comerciais horizontais e as respectivas variações conduziram ao surgimento de novas classes como os centros comerciais abertos designados nos Estados Unidos da América como “lifestyle centers” em que o layout físico e a sensação de abertura são elementos diferenciadores (<http://www.amazon.com/gp/richpub/syltguides/fullview/R25NB8OB> ISEFAF; <http://www.slate.com/id/2116246/>).

Estes Centros comerciais de nova geração correspondem a algumas das mais recentes experiências ao nível dos empreendimentos comerciais, representam os centros comerciais que se inserem na malha urbana de uma forma inovadora, isto é, procuram recriar as típicas ruas citadinas dando continuidade ao tecido urbano sem recorrer a portões, muros ou outras formas de segregação espacial. Mantêm, contudo, o estatuto de centro comercial com as inerentes regras de admissão e comportamento.

#### 1.2.4 PARQUES TEMÁTICOS E DE LAZER

Mary Ashton (1999:64) constata que “o mundo contemporâneo (...) desenvolveu (...) um novo conceito de divertimento e lazer em família, em grupos ou até mesmo individual. Entre as novas propostas estão os parques temáticos.” Na Sua pesquisa intitulada “Parques Temáticos – Contextualização Existencial”, Edward Soja (1996), citado pela mesma autora, afirma que os “parques temáticos são híbridos contemporâneos que – como a maioria dos fenómenos pós-modernos – cruzam as fronteiras que normalmente separam os até então distintos reinos da cultura, da economia, da filosofia, da sociologia e da política”, explica, ainda, que “os parques temáticos equivalem-se a modelos mutantes que servem como laboratórios civilizacionais que têm sua arquitectura limitada à simbologia e à estética, possível apenas como uma experiência isolada e bem definida”. Para o autor os parques temáticos apresentam-se como “espelhos universais” que reflectem a consciência colectiva.

Será, pois, este, o palco mais significativo do pós-modernismo onde a simulação é mais amplamente assumida, e consumida.

Em termos conceptuais, os parques temáticos centram-se num tema e nas suas personagens, ocupam, normalmente, uma vasta área que é cercada por forma, não só a garantir a segurança dos utilizadores, como a permitir a cobrança de uma tarifa para a sua utilização. O tema escolhido é dissecado, detalhadamente, e reflectido, não só na estrutura física do parque, como no tratamento paisagístico, na configuração dos mais diversos divertimentos e actividades complementares. Estes espaços estão associados, fundamentalmente, ao divertimento e entretenimento, aproveitando,



nalguns casos, para passar mensagens educacionais. Destinam-se a uma permanência de longa duração, e não descuram a vertente comercial. Localizam-se, preferencialmente, na periferia das grandes cidades.

### 1.2.5 CENTROS DE NEGÓCIOS

A aglomeração de escritórios de empresas, e serviços tem tido, ao longo dos últimos anos um forte desenvolvimento, nomeadamente, pelas economias de escala que essa proximidade permite. Para além destas, o efeito das externalidades positivas geradas por diversas actividades, e os fluxos por elas gerados promovem um ambiente favorável para outros negócios. Para tirar partido desta realidade, começaram por se construir torres de negócios nos 'Central Business Districts' das cidades, e, posteriormente, surgem os parques de negócios que, na periferia, têm capacidade para abarcar grandes áreas, e permitir o estabelecimento de empresas que requerem mais espaço, e não necessitam de uma localização tão central.

Dentro dos centros de negócios podem distinguir-se duas categorias: as torres de negócios, e os parques de negócios.

#### 1.2.5.1 TORRES DE NEGÓCIOS

Em paralelo ao aumento dos requisitos, tanto legais como técnicos, dos escritórios, a segurança e a exigência de flexibilidade no layout conduziu à necessidade de construção de edifícios específicos para escritórios. Estes edifícios são formas comerciais que contêm espaços especialmente vocacionados para a instalação de escritórios. O propósito primordial de um edifício deste género é oferecer um local e ambiente de trabalho especial. Estes edifícios tanto podem ser divididos em secções e partilhados por diferentes empresas ou servir exclusivamente uma empresa. Em qualquer dos casos terão uma área de recepção, uma ou mais salas de reuniões e, por vezes, espaços de refeições para os funcionários ([http://en.wikipedia.org/wiki/Office\\_buildings#Office\\_Buildings](http://en.wikipedia.org/wiki/Office_buildings#Office_Buildings)).

Assim, as torres de escritórios / centros de negócios baseiam-se num único edifício ou conjunto de edifícios em altura, normalmente situados nos centros urbanos,

partilhando uma série de equipamentos, e serviços comuns, para além das sinergias decorrentes da proximidade.

#### 1.2.5.2 PARQUES DE NEGÓCIOS

Pode definir-se parque de negócios como um empreendimento planeado e desenhado especialmente para edifícios de escritórios e actividades de apoio. Existem, ainda, alguns parques de negócios que têm a particularidade de se destinarem especialmente a atrair determinados tipos de ocupantes como é o caso dos parques de investigação ou parques de serviços médicos (<http://www.answers.com/topic/office-park>).

Os parques de negócios caracterizam-se, também, pela localização que privilegia as acessibilidades, incluindo acesso por estrada, caminhos-de-ferro, e transporte aéreo. Por este motivo, normalmente situam-se nas áreas limítrofes das cidades, junto a nós viários principais. Frequentemente fechados, pautam-se pela preocupação com a qualidade, a baixa densidade, o cuidado ao nível paisagístico, e uma elevada dotação de estacionamento. Pressupõem uma elevada oferta de serviços, tanto ao nível da segurança, como outros que aproveitam as economias de escala para usufruto das várias empresas instaladas. A par destes está, ainda, a disponibilidade de serviços de apoio à família, e de equipamentos desportivos e de lazer, pequeno comércio e restauração.

#### 1.2.6 ALDEAMENTOS TURÍSTICOS

Os aldeamentos turísticos apresentam características muito semelhantes, aos condomínios residenciais fechados, diferindo, sobretudo, na função que, neste caso, é essencialmente turística, de estadia temporária. Nesse sentido, apresentam diferenças mais significativas nas tipologias residenciais oferecidas, do que, propriamente, na forma urbana adoptada. Tiram partido da localização junto a pólos de elevada atractividade turística, e associam, no seu interior, diversas ofertas de equipamentos vocacionados para o lazer, o desporto e o ócio.

Estes empreendimentos auto-contidos procuram oferecer quase tudo o que os utilizadores possam necessitar: alimentação, bebidas, desportos, entretenimento e compras. São, pois, geridos e mantidos por uma única empresa (<http://www.answers.com/topic/resort>).

De acordo com Manuel Rubió (1997:157) estes espaços baseiam-se na utilização de características do crescimento suburbano, como critério de ordenamento de propostas de novos empreendimentos em áreas turísticas. A infraestrutura apresenta-se como elemento que ‘urbaniza’ a paisagem e serve de apoio à tipologia de edificação.

### 1.3 PROCURA DE CRITÉRIOS DIFERENCIADORES

A variedade de empreendimentos encontrados, para além de se dever às diversas funções a que se destinam, surge, em larga medida, pela necessidade de diferenciação num mercado, onde a competitividade está na ordem do dia. Relevante para este trabalho é a forma como estes empreendimentos se relacionam com a cidade e não as ligeiras cambiantes apresentadas por cada um. Assim, surge a necessidade de agrupar os empreendimentos por tipologias, para analisar de que forma se inserem na cidade, e de que forma este relacionamento poderá ser mais profícuo para ambos os lados. Para tipificar estes empreendimentos foram testados diversos critérios e constituída uma matriz de análise.

Para a elaboração dessa matriz procedeu-se a uma síntese de características de cada tipo de condomínio identificado na linguagem corrente, tendo como ponto de partida a respectiva descrição efectuada no capítulo anterior.

Identificaram-se, então, as características que se destacaram como elementos descritores, dos diferentes empreendimentos e que são as seguintes:

- Morfologia;
- O que têm de colectivo;
- Localização;
- Função dominante;
- Tipos de acesso;
- Hermeticidade;
- Momento da privatização do espaço colectivo.

Este processo é ilustrado no quadro seguinte:

Cond. residenciais verticais	Cond. residenciais horizontais	Centros comerciais tradicionais	Centros comerciais horizontais	Centros comerciais nova geração	Parques temáticos	Parques de negócios	Torres de negócios	Aldeamentos turísticos	Business improvement districts	característica
vertical/ modernismo	Horizontal/ novo urbanismo	vertical/ modernismo	Horizontal/ novo urbanismo/ pós-modernismo	Cidade clássica (cidade de ruas)	Horizontal/ pós-modernismo	Horizontal/ novo urbanismo	vertical/ modernismo	Horizontal/ novo urbanismo	Cidade clássica (cidade de ruas)	Morfologia
Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	Equipamentos; serviços (ex. segurança); infra-estruturas privadas	O que têm de colectivo
localização central	localização periférica	localização central	localização periférica	localização central	localização periferia alargada	localização periférica	localização central	localização periférica	localização central	localização
residencial	residencial	comercial	comercial	comercial	lazer /turismo	negócios/ serviços	negócios/ serviços	lazer /turismo	negócios/ serviços	função dominante
acesso exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	acesso exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	acesso livre (mantendo-se o direito de admissão)	acesso livre (mantendo-se o direito de admissão)	acesso livre (mantendo-se o direito de admissão)	acesso mediante tarifa	acesso exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	acesso exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	acesso exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	acesso livre (mantendo-se o direito de admissão)	tipos de acesso
hermético	hermético	hermético	hermético	não hermético	hermético	hermético	hermético	hermético	não hermético	hermeticidade
a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	Privatiza espaço colectivo existente na cidade	Momento da privatização do espaço colectivo

QUADRO 1 - Características de cada tipo de condomínio identificado na linguagem corrente

Da análise ao quadro verifica-se, à primeira vista, que todos possuem equipamentos, serviços (ex. segurança) e infraestruturas privadas, uma vez que, é esta a característica comum a todos os empreendimentos na cidade, com espaço colectivo privatizado. Depreende-se, portanto, que esta característica, embora caracterizadora destes empreendimentos, não é diferenciadora destes entre si. Outro aspecto relevante prende-se com o momento da privatização do espaço colectivo, que, à excepção dos Business Improvement Districts, faz parte do próprio conceito dos empreendimentos. Assim, só os BID's é que pressupõem a privatização de espaços que já eram de utilização colectiva.

Numa fase seguinte, procedeu-se a uma nova sistematização, e reorganização da informação, tendo sido abandonada a característica sobre 'o que têm de colectivo' uma vez que, como foi referido, anteriormente, não é um elemento diferenciador destes empreendimentos.

	Morfologia			localização			função				acesso			hermeticidade		momento da privatização do espaço colectivo	
	vertical/ modernismo	horizontal/ novo urbanismo/ pós-modernismo	cidade clássica (cidade de ruas)	central	periférica	periferia alargada	residencial	comercial	lazer /turismo	negócios/serviços	exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	livre (mantendo-se o direito de admissão)	mediante tarifa	hermético	não hermético	a privatização do espaço colectivo acompanha o projecto	Privatiza espaço colectivo existente na cidade
Cond. residenciais verticais	X			X			X				X			X		X	
Cond. residenciais horizontais		X			X		X				X			X		X	
Centros comerciais tradicionais	X			X				X				X		X		X	
Centros comerciais horizontais		X			X			X				X		X		X	
Centros comerciais nova geração			X	X				X				X			X	X	
Parques temáticos		X				X			X				X	X		X	
Parques de negócios		X			X					X	X			X		X	
Torres de negócios	X			X						X	X			X		X	
Aldeamentos turísticos		X			X				X		X			X		X	
Business improvement districts			X	X						X		X			X		X

QUADRO 2 - Síntese de características de cada tipo de condomínio identificado na linguagem corrente

Com base nesta matriz, procedeu-se à busca de padrões para organização dos diversos tipos de condomínios, em grupos coerentes.

Para a busca destes padrões poderia ter-se recorrido a métodos matemáticos que conduzissem a esse agrupamento, contudo, dado o número reduzido de variáveis a considerar, verificou-se que, com facilidade, através de um método de tentativas de combinações se conseguiria chegar a conclusões relativamente à constituição desses grupos pelo que se optou por esta forma mais simples de procura de resultados. Esta metodologia permitiu, ao mesmo tempo, desenvolver uma reflexão que facilitou o passo seguinte da investigação que consiste na formulação da classificação tipológica.

Assim, a informação foi sendo reagrupada, tendo por base, cada uma das características identificadas.

A primeira abordagem sustentou-se na **forma de acesso**:

	acesso			Morfologia		localização		hermeticidade	função			
	exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	livre (mantendo-se o direito de admissão)	mediante tarifa	vertical/ modernismo	Horizontal/ novo urbanismo /pós-modernismo	Cidade clássica (cidade de ruas) central	periférica periféria alargada	hermético	não hermético	residencial	comercial	lazer / turismo negócios/serviços
Cond. residenciais verticais	X			X		X		X		X		
Torres de negócios	X			X		X		X				X
Cond. residenciais horizontais	X				X		X	X		X		
Parques de negócios	X				X		X	X				X
Aldeamentos turísticos	X				X		X	X			X	
Centros comerciais nova geração		X				X	X		X		X	
Business improvement districts		X				X	X		X			X
Centros comerciais horizontais		X			X		X	X			X	
Centros comerciais tradicionais		X		X		X		X			X	
Parques temáticos			X		X		X	X				X

QUADRO 3 - Combinação das características dos condomínios com base na forma de acesso

A segunda abordagem teve como base a **função**:

	função				acesso		Morfologia		localização		hermeticidade				
	residencial	comercial	lazer/turismo	negócios/serviços	exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	livre (mantendo-se o direito de admissão)	mediante tarifa	vertical/modernismo	Horizontal/novo urbanismo/pós-modernismo	Cidade clássica (cidade de ruas)	central	periférica	periféria alargada	hermético	não hermético
Cond. residenciais verticais	X				X			X			X			X	
Cond. residenciais horizontais	X				X				X			X		X	
Parques de negócios				X	X				X		X			X	
Business improvement districts				X		X				X	X				X
Torres de negócios				X	X			X			X			X	
Centros comerciais nova geração		X				X				X	X				X
Centros comerciais horizontais		X				X			X			X		X	
Centros comerciais tradicionais		X				X		X			X			X	
Aldeamentos turísticos			X		X				X			X		X	
Parques temáticos			X				X		X				X	X	

QUADRO 4 - Combinação das características dos condomínios com base na função

Tanto na análise com base na forma de acesso, como na análise baseada na função, não ocorrem padrões significativos que permitam um agrupamento claro, e imediato dos diversos empreendimentos em análise.

Posteriormente desenvolveu-se um novo agrupamento, tendo por base a **morfologia**:

	Morfologia			localização			hermeticidade		acesso			função		
	vertical/ modernismo	Horizontal/ novo urbanismo/ pós-modernismo	Cidade clássica (cidade de ruas)	central	periférica	periféria alargada	hermético	não hermético	exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	livre (mantendo-se o direito de admissão)	mediante tarifa	residencial	Terciário (com. Neg. Serv.)	lazer /turismo
Cond. residenciais verticais	x			x			x		x			x		
Torres de negócios	x			x			x		x				x	
Centros comerciais tradicionais	x			x			x			x			x	
Centros comerciais nova geração			x	x				x		x			x	
Business improvement districts			x	x				x		x			x	
Cond. residenciais horizontais		x			x		x		x			x		
Centros comerciais horizontais		x			x		x			x			x	
Parques de negócios		x			x		x		x				x	
Aldeamentos turísticos		x			x		x		x					x
Parques temáticos		x				x	x				x			x

QUADRO 5 - Combinação das características dos condomínios com base na morfologia

Da análise deste quadro, verifica-se que, salvo uma excepção, (os parques temáticos) os condomínios com a mesma **morfologia**, seguem um padrão idêntico relativamente à **localização** e **hermeticidade**. Distanciam-se, assim, deste padrão os parques temáticos, pela localização preferencial na periferia alargada de grandes cidades, assim como, pela função a que estão afectos: lazer e turismo. No mesmo âmbito funcional encontram-se, ainda, os aldeamentos turísticos.



## 1.4 FORMULAÇÃO DE CLASSIFICAÇÃO TIPOLOGICA

Da análise dos elementos apresentados verifica-se a existência de padrões de ocorrências sobre os quais se torna coerente o agrupamento dos empreendimentos. Os critérios de análise onde se encontram esses padrões são:

- Morfologia/forma urbana;
- Localização na cidade.
- Hermeticidade;
- Função

Os parques temáticos, e os aldeamentos turísticos, apresentam particularidades que os diferenciam, e distanciam de todos os outros empreendimentos, nomeadamente: a localização (frequentemente no exterior do perímetro urbano), o acesso no caso dos parques temáticos que depende do pagamento de tarifa, a área de influência (extravasa, normalmente, a região e, até mesmo, o país), o público-alvo, a frequência e o nível de procura, a muito elevada necessidade de espaço, a reduzida flexibilidade em termos da inserção na cidade, entre outros. Entende-se, pois, que estes empreendimentos, dadas as suas características, são muito pouco flexíveis a mudanças, que, por esses motivos, ficarão de fora da análise a desenvolver neste estudo.

Decorrente da análise efectuada anteriormente, identificaram-se cinco tipologias de empreendimentos, que sintetizam as características com maior preponderância no relacionamento destes, com a cidade:

- Condomínio Central Hermético (Edifício ou Quarteirão) Residencial ou de Negócios;
- Condomínio Central Hermético (Edifício ou Quarteirão) Comercial;
- Condomínio Central Aberto (Terciário);
- Condomínio Horizontal Periférico Hermético Residencial;
- Condomínio Horizontal Periférico Hermético Terciário.

	Morfologia			localização			hermeticidade		acesso			função			Classificação
	vertical/ modernismo	horizontal/ novo urbanismo/ pós-modernismo	Cidade clássica (cidade de ruas)	central	periférica	periferia alargada	hermético	não hermético	exclusivo a membros ou sujeito a autorização destes	livre (mantendo-se o direito de admissão)	mediante tarifa	residencial	Terciário (com. Neg. Serv.)	lazer / turismo	
Cond. residenciais verticais	X			X			X		X			X			Central Hermético Residencial ou de Negócios (edifício ou quarteirão)
Torres de negócios	X			X			X		X				X		
Centros comerciais tradicionais	X			X			X			X			X		
Centros comerciais nova geração			X	X				X		X			X		Central Aberto Terciário
Business improvement districts			X	X				X		X			X		
Cond. residenciais horizontais		X			X		X		X			X			Horizontal Periférico Hermético Residencial
Centros comerciais horizontais		X			X		X			X			X		Horizontal Periférico Hermético Terciário
Parques de negócios		X			X		X		X				X		
Aldeamentos turísticos		X			X		X		X					X	
Parques temáticos		X				X	X				X			X	

QUADRO 6 - Formulação da classificação tipológica

## 1.4.1 CONDOMÍNIO CENTRAL HERMÉTICO (EDIFÍCIO OU QUARTEIRÃO)

Derivam do modernismo, embora, tenham perdido muitas das características deste movimento, nomeadamente, no que respeita à contextualização urbana. São elementos tipicamente de centro urbano, correspondendo a densidades elevadas, e podem abranger todo um quarteirão, parte do mesmo ou só um edifício.

### 1.4.1.1 CONDOMÍNIO CENTRAL HERMÉTICO RESIDENCIAL OU DE NEGÓCIOS

Esta categoria agrega os condomínios herméticos, que se localizam nas áreas centrais das cidades, e que têm uma função residencial, ou de negócios, uma vez que, ambos apresentam um conceito comum no que respeita à respectiva

inserção urbana, à orgânica interna dos edifícios, ou quarteirões e ainda ao acesso que é, em ambos os casos, altamente condicionado.

Dos empreendimentos identificados, inserem-se nesta tipologia:

- Os condomínios residenciais verticais;
- Torres de escritórios.

#### 1.4.1.2 CONDOMÍNIO CENTRAL HERMÉTICO COMERCIAL

Os condomínios centrais herméticos (edifícios ou quarteirão) comerciais divergem dos anteriores, para além da função a que se destinam, sobretudo na forma de acesso ao público, que é essencialmente livre (mantendo-se o direito de admissão).

Dos empreendimentos identificados inserem-se nesta tipologia:

- Os centros comerciais tradicionais.

#### 1.4.2 CONDOMÍNIO CENTRAL ABERTO (TERCIÁRIO)

Caracterizam-se pela proximidade ao ambiente de rua (tradicional), e pela aposta numa morfologia que se adapta ao tecido urbano, ou que nele teve origem. Estes empreendimentos estão vocacionados para o sector terciário, permitem um acesso ao público livre (só limitado pelo direito de admissão) e não são passíveis de ser encerrados fisicamente.

Dos empreendimentos identificados inserem-se nesta tipologia:

- Centros comerciais de nova geração;
- Business Improvement Districts;

#### 1.4.3 CONDOMÍNIO HORIZONTAL PERIFÉRICO HERMÉTICO

Identificam-se grandemente com o pós-modernismo, e o novo urbanismo, e alojam-se, tipicamente, nas áreas limítrofes dos centros urbanos. Caracterizam-se, sobretudo, pela baixa densidade, e associam-se a localizações com elevados níveis de acessibilidades. De acordo com a função distinguem-se duas subcategorias: o Condomínio Horizontal Periférico Hermético Residencial, e o Condomínio Horizontal Periférico Hermético Terciário

#### 1.4.3.1 CONDOMÍNIO HORIZONTAL PERIFÉRICO HERMÉTICO RESIDENCIAL

Estes são empreendimentos residenciais localizados na periferia das cidades, onde sobressai a clausura sobre si mesmo, constituindo-se como corpos introvertidos de escasso relacionamento com o exterior. O acesso ao interior destes empreendimentos é fortemente condicionado. A relação destes com a respectiva envolvente é pontual, constituindo-se como elementos barreira no tecido urbano.

Dos empreendimentos identificados inserem-se nesta tipologia:

- Condomínios residenciais horizontais;

#### 1.4.3.2 CONDOMÍNIO HORIZONTAL PERIFÉRICO HERMÉTICO TERCIÁRIO

Estes empreendimentos divergem dos condomínios horizontais periféricos herméticos residenciais, sobretudo, pela facilidade de acesso público (mantendo-se o direito de admissão) dada a vocação terciária dos mesmos.

Dos empreendimentos identificados inserem-se nesta tipologia:

- Parques de negócios;
- Centros comerciais horizontais;

## **2. PROCURA DE PRINCÍPIOS PARA A BOA FORMA URBANA**

“A qualidade de um espaço deve-se ao efeito conjunto do lugar e da sociedade que o ocupa.” Kevin Lynch (1981:88)

“Existe uma opinião generalizada de que a maioria dos espaços urbanos não chega sequer à medida do satisfatório – são incómodos, horríveis e sórdidos –, como se fossem medidos com alguma escala de valores absolutos. Geralmente salvam-se desta imagem deprimente só alguns fragmentos do ambiente urbano (...). Se pudéssemos enunciar claramente as razões pelas quais opinamos assim, talvez fôssemos capazes de programar alguma mudança realmente efectiva”. (Lynch, 1981:9)

Ao longo dos tempos muitos autores criticaram aspectos da vida urbana. No documento “Toward an Urban Design Manifesto” Allen Jacobs e Donald Appleyard (1987) vão além da crítica, e estabelecem objectivos para a vida urbana, avançando com ideias de como o tecido urbano das cidades deve ser conservado, ou criado para encorajar um ambiente urbano vivenciável. (Richard T., Stout, Frederic, 1997:165) Propõem, assim, os seguintes objectivos, que entendem como essenciais para um bom ambiente urbano: **vivenciável**; com **identidade** e **controlo**; facilidade de acesso a oportunidades, imaginação, e divertimento; **autenticidade** e **significado**; **aberto** às comunidades e à vida pública; **auto-suficiente**; **Justo** – acessível a todos. Para cumprir estes objectivos apontam as qualidades do ambiente urbano, que, na sua perspectiva, serão bem sucedidas em criar experiências urbanas consonantes com os objectivos estabelecidos (Jacobs, Allan, Appleyard, Donald, 1987:169,170).

Kevin Lynch (1981) na sua obra “A boa forma da Cidade” apresenta o que são para ele as cinco dimensões básicas de desempenho para a forma espacial da cidade – **vitalidade, sentido, adequação, acesso e controlo** – acrescentando a **eficiência** e a **justiça** como duas subdimensões de cada uma das dimensões básicas. Estas dimensões são, pois, na óptica do autor, as medidas para leitura, interpretação, avaliação e intervenção na cidade, que permitem a articulação de sistemas de valores com aplicações de práticas objectivas.

“Também Thomas Sieverts em “Cities Without Cities” (2003), reflectindo sobre a discrepância existente entre a realidade urbana emergente, e as ideologias que prevalecem sobre o que a cidade Europeia deveria ser, tenta perceber a nova forma de cidade ou a paisagem urbanizada a que denomina “**Zwischenstadt**”. A partir da revisão de cinco conceitos chave que considera ferramentas para compreender e intervir na cidade – **urbanidade, centralidade, densidade, uso misto e ecologia**. (...) Tal como em Lynch, urbanidade, centralidade, densidade, uso misto e ecologia são noções ou dimensões de execução que referem qualidades ou valores aceites na

generalidade, e sobre os quais (...) Sieverts estrutura uma teoria normativa sobre o que deveria ser a nova forma de cidade, providenciando ferramentas conceptuais que, ao potenciarem uma legibilidade e inteligibilidade do “Zwischenstadt”, se tornam condições indispensáveis à formulação de uma boa teoria da decisão (conceptualização, desenho, produção e regulação) no contexto da realidade urbana actual.” (Cavaco, 2005:5)

Os autores da actualidade começam a direccionar-se para a interligação entre a “boa forma da cidade” e o conceito de governança urbana: “um urbanismo próximo do cidadão, ou seja, um urbanismo de pormenor cujo processo de decisão – concepção e produção do espaço urbano e sua gestão – dê lugar à participação próxima do cidadão e da comunidade em geral sob formas democráticas de representação (...) tendo em vista um processo de produção e gestão do espaço urbano mais aberto e participado.” Cavaco (2005:6).

Na senda da “boa forma da Cidade” Ascher advoga um urbanismo igualmente **reflexivo, precavido, heterogéneo, multissensorial e estilisticamente aberto**, assente em dispositivos, flexibilidade e participação. (Ascher, 2001: 72-85) “Após traçar os paradigmas da nova modernidade e os desafios que a terceira revolução urbana moderna suscita, Ascher formula alguns princípios para um novo urbanismo que permitam, de alguma forma, sustentar uma nova prática da decisão, da concepção e regulação das cidades, e dos territórios mais ajustada, admitindo, por sua vez, formas de decisão múltiplas e participativas, mas, também, reguladoras onde se devem traçar, à escala da metápolis, “as decisões urbanas estruturantes e estratégicas” (Ascher (2001:72-85) citado por Cavaco (2005:7)).

Para João Cabral face às dinâmicas sócio-económicas, e às tendências de urbanização a única resposta institucional desejável é aquela que promova e potencie uma “**articulação das escalas macro-micro**: instituições fortes ao nível macro e grande flexibilidade operacional ao nível micro”. (Cabral, 2004:pg.50)

Por seu turno, Cristina Soares Cavaco (2005:8) advoga que “(...) o caminho para uma boa forma de cidade (aquela que naturalmente promove a satisfação das suas gentes) só pode ser aquele que, incorporando os paradigmas, os valores e lógicas do Espírito do Tempo, promova uma **prática decisória** tão **flexível** como **adaptada**, em proximidade com o cidadão.

## Da ‘Boa forma urbana’ ao Desenho Urbano

Ali Madanipour (1997:19) defende que, levado a cabo seja pelo sector público ou pelo sector privado, o desenho urbano é o processo que modela e gera o espaço urbano. Esse espaço urbano irá, inevitavelmente, reflectir os valores e aspirações dos que o produzem.

Mathew Carmona e Steve Tiesdell (2003:1) definem desenho urbano como: “the making of places for people”. Mais precisamente viam-no como o processo de fazer melhores lugares para as pessoas do que seriam produzidos de outra forma. Para Gordon Cullen o desenho urbano é a “arte da relação”, este autor apresenta a “**visão serial**” como a preocupação fundamental para o urbanista. Cullen (1961)

Verifica-se, pois, que cada um dos primeiros pensadores da cidade se centrou numa faceta da cidade construída. Para Sitte, ou Bacon a **proporção**, **abertura** ou **fechamento**, **penetração em altura**, o **ascendente**, ou **descendente** apresentam-se como factores principais de análise. Já Lynch valoriza as **vias**, os **limites**, **cruzamentos**, **pontos marcantes** e **bairros**. A urbanidade de Jacobs centra-se nas ruas através da combinação de **mistura de usos**, ‘**fine grain**’, **densidade** e **permeabilidade**. Norbert-schulz encontra significado nas referências à **história**, **mitos** e **natureza** em edifícios e paisagens. (Sternberg, 2000:39) A visão integradora da teoria de desenho urbano defendida por Sternberg (2000:41) poderá “ajudar a fazer, reparar, ou preservar os aspectos do ambiente que os mercados puros, de outra forma, iriam minar através da fragmentação e da comodificação<sup>3</sup>.”

Sternberg (2000) entende que “O desafio do desenho urbano é: usar **proporção**, **fechamento**, **pontos interligados**, **planos recessivos**, **penetrações em profundidade**, **ascendente** ou **descendente**, entre outras **relações formais**, para sustentar uma **continuidade experiencial** satisfatória ao longo das propriedades.”

Para Trancik (1986:69) “O acto mais básico no desenho urbano deve ser o estabelecimento do quadro de ‘regras’ para as ruas, praças, e espaços abertos antes do desenho de edifícios individuais. (...) também deve exprimir as regras de escala, e carácter para fazer ligações coerentes e visíveis entre os novos e os velhos usos, edifícios e actividades.”

O “Compendium 1 – Urban Design” (English Partnerships, 2000:14) apresenta como aspectos chave de desenho urbano para os lugares serem bem utilizados e

---

<sup>3</sup> COMODIFICAR (sternberg, 2000) – Comodificar um objecto é torna-lo comerciável e comensurável nos mercados (commodify)



acarinhados: a **segurança**, o **conforto**, a **atractividade**, a **particularidade**, oferecer **variedade**, **escolha** e **divertimento**. Entende-se, pois, que lugares vibrantes oferecem oportunidades para as pessoas se encontrarem, brincarem e verem o mundo a passar.

Criar uma cidade com elevado nível de qualidade, que seja vivenciável, sustentável e suficientemente robusta para responder às constantes mudanças e avanços tecnológicos, exige flexibilidade e uma liderança forte. Tem que ser estabelecida uma visão clara relativamente às qualidades que a futura cidade deve ter, mas, deve haver flexibilidade para acolher ideias inovadoras ao longo do tempo. “Afortunadamente os mesmos valores que criam um bom ambiente urbano também promovem cidades sustentáveis.” (“Baukultur” - as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities” (Federal Ministry of Transport, 2007:33)) Os mesmos autores seguem defendendo que “Soluções de longo prazo sustentadas em conhecimento local e um processo integrativo têm mais probabilidade de acrescentar valor”.

O fracasso de algumas intervenções, ancorado em questões de base como o desenho urbano, tem levado alguns autores a defender um regresso, ou pelo menos, uma aprendizagem sustentada nas cidades antigas e tradicionais. Nesta linha Trancik (1986:68) advoga que “Temos de voltar às teorias e modelos do espaço urbano que funcionaram no passado e desenvolver um vocabulário de desenho urbano baseado nestes precedentes bem sucedidos.”

O crescimento tanto pode contribuir para tornar o tecido urbano coerente, como para o destruir. O desenho urbano é, muitas vezes, uma questão de reconhecer que cada edifício é parte de um todo superior. Muitos lugares têm sido depreciados por edifícios que, apesar de terem mérito quando vistos de forma isolada, ignoram a estrutura urbana local, e criam pedaços de espaço residual, que nada contribuem para a vida do meio onde se inserem. (DETR, 2000)

“O propósito do design é afectar as pessoas que o usam, e numa composição arquitectural este efeito é um fluxo contínuo, e inquebrável de impressões que assaltam os sentidos, enquanto estas se movem através dele.” Bacon (1974)

Como se pode observar nesta breve revisão das perspectivas de diversos autores, os conceitos e opiniões sobre o que é necessário para alcançar ‘a boa forma urbana’ são tão diversos que se torna necessário proceder a uma sistematização, e análise dos mesmos.

## 2.1 METODOLOGIA

A necessidade de sistematização dos conceitos relativos à Boa forma urbana decorre da diversidade de opiniões e nomenclaturas usadas pelos diversos autores para descrever, a interpretação do que, para cada um, são os factores basilares para a boa forma urbana. Para esta análise recorreu-se a leituras eruditas de compêndios e pensadores, procurando identificar princípios para a boa forma urbana adoptando, posteriormente, uma linguagem de referência.

Os conceitos extraídos dos trabalhos dos autores revistos entendem-se como fontes de visão pessoal – como inspiração para fazer melhor, não como dogmas ou receitas. Os princípios para a boa forma urbana devem, pois, ser usados com flexibilidade sustentada num entendimento profundo, e na análise da sua base, justificações, e inter-relações, e o contexto ao qual serão aplicados. Em qualquer processo de planeamento urbano, não há respostas 'completamente certas' há, somente, melhores e piores respostas, a qualidade das mesmas, poderá, por sua vez, só ser conhecida com o passar do tempo. (Carmona, Mathew, Tiesdell, Steve, 2007:1)

“Os parâmetros podem ajudar a ordenar uma investigação intelectual (...) de forma mais prática, podem usar-se para avaliar as cidades existentes, para mostrar onde os resultados são maus e onde se pode melhorar”. Lynch (1981:226)

Tendo como base de trabalho um quadro apresentado no “Compendium 1 – Urban Design” (English Partnerships, 2000:13) onde se sistematiza a relação dos aspectos identificados nesse documento, como chave para o desenho urbano, e os princípios e objectivos de outros documentos sobre desenho urbano, alargou-se âmbito da análise e elaborou-se um novo quadro que sintetiza e articula os contributos de diversos autores e documentos sobre esta matéria.

Este quadro, ao agregar outras obras e autores, procura um alargamento do espectro de análise, para além do desenho urbano, em direcção a uma sistematização de princípios e conceitos do que se entende como qualidades que dão origem à boa forma urbana. Esta sistematização visa alcançar uma base de trabalho que permita definir critérios de avaliação para os empreendimentos em análise.

Tomando como ponto de partida o cruzamento das ideias dos diversos autores seleccionou-se uma linguagem de referência que procura identificar, de uma forma

simples e clara, os princípios em causa e que resume as diversas dimensões em análise.

As obras que foram dissecadas e os respectivos autores são:

- Compendium 1 – Urban Design (English Partnerships, 2000);
- "Baukultur" – as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities (Federal Ministry of Transport, 2007);
- By Design – Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice (DETR 2000);
- Responsive Environments: A Manual for Designers (Macklin et. al, 1985)
- Manual for streets (Department for Transport, 2007)
- La buena forma da ciudad (Lynch, 1981)
- "Toward an Urban Design Manifesto" (Jacobs, A., Appleyard, D., 1987, in LeGates, Richard T., Stout, Frederic, 1997)
- Cities Without Cities. An interpretation of the Zwischenstadt (Thomas Sieverts, 2003)
- Os novos princípios do urbanismo (François Ascher, 2001)
- "The uses of sidewalks: safety" (Jacobs, Jane, 1961, in LeGates, Richard T., Stout, Frederic, 1997, The City Reader)
- A imagem da Cidade (Lynch, 1960)
- "An integrative theory of urban design", (Sternberg, Ernest, 2000, in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader)
- "Three types of outdoor activities; Outdoor activities and quality of outdoor space" (Gehl, Jan, 1971, in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader)

A partir da sistematização de conceitos relevantes para os diversos autores, identificaram-se os seguintes princípios da Boa Forma Urbana, adoptando denominações que se apresentam mais frequentes ou que melhor sintetizam os princípios em causa tendo-se recorrido, também, a linguagem própria:

- Conectividade;
- Identidade;
- Legibilidade;
- Densidade vivencial;
- Espaço público qualificado;
- Adaptabilidade.

DOCUMENTO	Ano	PRINCÍPIOS mais comuns							Outros princípios
COMPENDIUM 1 - URBAN DESIGN	2000	DESENHO DETALHADO	CONTEXTO	CONECTIVIDADE		MISTURA DE USOS E FORMA	DENSIDADE	ADAPTABILIDADE	
"BAUKULTUR" - as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities"	2007	QUALIDADE DO ESPAÇO PÚBLICO	CARÁCTER LOCAL	CONECTIVIDADE		MISTURA DE USOS	DENSIDADE	ADAPTABILIDADE	
BY DESIGN- Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice	2000	QUALIDADE DO ESPAÇO PÚBLICO	CARÁCTER	FACILIDADE DE MOVIMENTO	LEGIBILIDADE, CONTINUIDADE E FECHAMENTO	DIVERSIDADE		ADAPTABILIDADE	
RESPONSIVE ENVIRONMENTS A Manual for Designers	1985	RIQUEZA	APROPRIAÇÃO VISUAL	PERMEABILIDADE	LEGIBILIDADE	DIVERSIDADE		ROBUSTEZ	
MANUAL FOR STREETS	2007	QUALIDADE	IDENTIDADE LOCAL	PERMEABILIDADE		MISTURA DE USOS		FLEXIBILIDADE DE USOS	
La buena forma da ciudad - KEVIN LYNCH	1981			ACESSO	SENTIDO			ADEQUAÇÃO	VITALIDADE; CONTROLO
Toward an Urban Design Manifesto - ALLAN JACOBS, DONALD APPLEYARD	1987				CONTINUIDADE E FECHAMENTO	MISTURA DE USOS VITALIDADE DIVERSIDADE	DENSIDADE		
Cities Without Cities. An interpretation of the ZWISCHENSTADT - THOMAS SIEVERTS	2003					MISTURA DE USOS	DENSIDADE		URBANIDADE; CENTRALIDADE; ECOLOGIA
Os novos princípios do urbanismo - François ASCHER	2001	9. PROMOVER UMA NOVA QUALIDADE URBANA				4. Adaptar as cidades à diversidade das necessidades 8. Responder à variedade de gostos e procura			1. Elaborar e gerir os projectos num contexto incerto. 2. Privilegiar os objectivos em relação aos meios. 3. Integrar os novos modelos de performance. 5. Conceber os lugares em função das novas práticas sociais. 6. Agir numa sociedade fortemente diferenciada. 7. Requalificar as funções dos poderes públicos. 10. Adaptar a democracia à terceira revolução urbana.
OUTROS AUTORES		QUALIDADE DO ESPAÇO PÚBLICO (Jane Jacobs; Gehl)	IDENTIDADE (Lynch 1960) SIGNIFICADO (Sternberg)	PERMEABILIDADE (Jane Jacobs)	LEGIBILIDADE (Lynch 1960, Sternberg) CONTINUIDADE E FECHAMENTO (Jane Jacobs)	VITALIDADE (Sternberg) MISTURA DE USOS (Jane Jacobs)	DENSIDADE (Jane Jacobs)		FINE-GRAIN (Jane Jacobs)
Proposta		Espaço público Qualificado	IDENTIDADE	CONECTIVIDADE	LEGIBILIDADE	Densidade vivencial		ADAPTABILIDADE	

QUADRO 7 - SISTEMATIZAÇÃO DE CONCEITOS/PRINCÍPIOS DE DESENHO URBANO RELEVANTES PARA OS DIVERSOS AUTORES

## **2.2 DESCRIÇÃO E ORIENTAÇÕES PARA A OPERACIONALIZAÇÃO DE CADA PRINCÍPIO**

### **2.2.1 CONECTIVIDADE**

O princípio designado por 'Conectividade' reúne os seguintes conceitos e princípios identificados nas obras estudadas: Conectividade; Facilidade de Movimento; Permeabilidade; Acesso.

Uma boa conectividade, em termos económicos, facilita o acesso aos equipamentos locais, melhora os acessos dentro, e fora da área, e aumenta o valor do solo. Em termos sociais providencia uma maior escolha de movimento, encoraja o movimento pedonal e melhora a vigilância passiva e, conseqüentemente, a segurança. ("Baukultur" - as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities" (Federal Ministry of Transport, 2007:31)

O manual "By Design - Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice" (DETR, 2000) define acessibilidade como a capacidade de todas as pessoas se movimentarem numa área, e de alcançar diversos locais e equipamentos, incluindo idosos, pessoas com deficiência, pessoas com crianças pequenas e pessoas carregadas com bagagem, ou sacos de compras. Um lugar acessível é aquele onde é fácil chegar, e circular.

Uma das Dimensões básicas de desempenho para a forma espacial da cidade apresentadas por Kevin Lynch (1981) é o 'acesso' representando a capacidade de chegar a outras pessoas, actividades, recursos, serviços, informação, ou lugar, incluindo a quantidade e diversidade dos elementos que se podem alcançar. Esta dimensão envolve: desigualdades e modos; diversidade; limites da diversidade; custo do tempo; a viagem como desperdício; substitutos da comunicação; equidade no acesso.

A facilidade, segurança, e conforto com que as pessoas passam pelos edifícios, e diversos espaços desempenham um papel muito importante na determinação do sucesso de um lugar. As Ruas, mais do que canais de tráfego para veículos, devem oferecer um ambiente atractivo, e seguro para todos. Ruas bem desenhadas

encorajam a utilização por parte das pessoas, tornando-a uma experiência segura e agradável. (“By Design - Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice” (DETR, 2000))

“Uma boa relação com a envolvente urbana, e/ou, natural é fundamental para a qualidade global de uma nova área residencial. Essa relação parte, basicamente, de uma relação física formal, e estrutural com reflexos directos ao nível do conjunto das novas formas edificadas, e do esquema pedonal e rodoviário. De certo modo, trata-se de configurar um “esqueleto” bem apoiado, e sustentado por uma rede diversificada de relações, com vários espaços/ambientes preexistentes na envolvente. Sobre esse “esqueleto” há que preencher com “carne /músculos”, ponderada, e cuidadosamente, fazendo depois correr os fluxos vitais num corpo bem preparado” (COELHO e PEDRO (1998)).

O sucesso de uma cidade, ou novo empreendimento depende, pois, do bom funcionamento das ligações. A medida do sucesso, não é só, a sua performance funcional, mas, como ele, contribui para a qualidade e carácter da área urbana. (“Compendium 1 - Urban Design” (English Partnerships, 2000:69)) As conexões são, assim, um componente crucial do carácter urbano. Tanto como a arquitectura, ou a paisagem, as conexões ajudam a determinar se os lugares são bons ou maus. Seja qual for a sua função, estas têm que ser pensadas como parte do tecido urbano. (“Compendium 1 - Urban Design” (English Partnerships, 2000:69))

“Os arruamentos urbanos dão resposta a um conjunto variado de funções, variando desde a garantia da mobilidade através, em grande parte, da circulação motorizada, e da garantia de acessibilidade aos diferentes espaços, até ao suporte de deslocações pedonais, ou outras não motorizadas, até, finalmente, funções sociais próprias da normal vivência urbana. A mesma lógica de optimização de funcionamento que leva à tendencial opção pela segregação modal leva, também, a que quando se avaliam as características e necessidades próprias destas diversas funções se opte por uma especialização das vias urbanas. (...) A selecção da tipologia funcional mais adequada a cada eixo viário deverá ser efectuada de modo a garantir, por um lado, níveis adequados de acessibilidade aos diversos espaços, e de mobilidade entre eles e, por outro, permitir que as outras funções ligadas à vivência urbana possam também realizar-se de uma forma completa.” Seco (2001)

Outro factor crucial da conectividade é o grau de escolha, em termos de acessos, que um ambiente apresenta, a esta característica dá-se o nome de permeabilidade. A permeabilidade de um sistema de espaços públicos, depende do número de vias

alternativas que este oferece, contudo, estas alternativas têm que ser facilmente perceptíveis, para que todos possam tirar partido das mesmas, esta particularidade designa-se por permeabilidade visual. Tanto a permeabilidade física, como a visual, dependem da forma como a rede de espaços públicos divide o ambiente em partes/quarteirões. Um lugar com quarteirões pequenos, tem mais variedade de percursos, do que um com quarteirões grandes. A permeabilidade visual, entre o espaço público e o privado, pode enriquecer o domínio público, contudo, se utilizada incorrectamente, pode confundir a vital distinção entre público e privado. Para manter a distinção entre público e privado, as actividades mais privadas têm que ficar fora do contacto visual com o espaço público. Por seu turno, a permeabilidade física entre o espaço público e o privado ocorre nas entradas dos edifícios, e jardins fronteiros. Esta enriquece o espaço público, porque aumenta o nível de actividade nos seus limites. Isto implica que se deve promover o maior número possível de entradas localizadas nos limites do espaço público. Actualmente, verifica-se uma tendência contrária, que é uma diminuição do número de entradas associada a blocos cada vez maiores. (MacGlynn et al., 1985:13)

Verifica-se, pois, a importância dos edifícios terem duas faces: a frente para o espaço público, onde se localizam as entradas e as actividades mais públicas, e as traseiras onde se estabelecem as actividades mais privadas. A forma mais consistente de aplicar a distinção entre frentes e traseiras é a do quarteirão. Embora, nem sempre, seja possível utilizar os quarteirões, as suas vantagens são tão grandes e difíceis de atingir de outra forma, que estes devem ser considerados como o mais óbvio ponto de partida para o desenho urbano. (MacGlynn et al., 1985:13)

Em 1985 na obra “Responsive Environments – a Manual for Designers” (1985:12,13) apresentavam-se três tendências que estavam a conduzir ao declínio da permeabilidade:

- O aumento da escala dos empreendimentos – empreendimentos desnecessariamente grandes, produzindo quarteirões excessivamente grandes, que poderiam funcionar divididos em elementos mais pequenos.
- A utilização de ‘layouts hierárquicos’ – esta forma de organização da malha urbana gera um mundo de cul-de-sac, becos sem saída e reduzida escolha de percursos;
- A segregação de peões/ veículos – a permeabilidade é efectivamente reduzida através da segregação dos utilizadores do espaço público, em diversas categorias.

Embora tenham sido efectuadas em 1985, estas observações estão, ainda, perfeitamente actuais, estes conceitos encontram-se, em grande medida, associados a uma corrente urbanística, a que se deu o nome de 'novo urbanismo'.

Em suma, assume-se a **CONNECTIVIDADE** como a qualidade do ambiente urbano que representa a **densidade de ligações internas e externas garantindo fluidez dos fluxos**.

A partir da reflexão anterior, e das orientações encontradas na bibliografia, procurou-se encontrar orientações que favoreçam a implementação do princípio. Assim, entende-se que para contribuir favoravelmente para a conectividade, as intervenções no ambiente urbano devem ter em consideração as seguintes recomendações:

— **A conectividade interna deve ser densa e multifuncional;**

— **A Conectividade com o exterior deve basear-se em ligações ao exterior múltiplas, fáceis e perceptíveis.**



## 2.2.2 IDENTIDADE

Cada cidade deve acentuar as suas características únicas para acordar o seu potencial latente. ("Baukultur" - as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities" (Federal Ministry of Transport, 2007:33)

O Princípio 'Identidade' reúne os seguintes conceitos e princípios identificados nas obras estudadas: Carácter Local; Contexto; Carácter; Apropriação Visual; Identidade Local; Significado.

"Kevin Lynch define a identidade de um lugar como sendo o que fornece a sua individualidade, ou diferença de outros lugares, e que serve de base ao seu reconhecimento como uma identidade única. Identidade é o elemento básico da nossa experiência dos sítios, que, tanto influencia como é influenciada por essas experiências." (Relph:104)

Segundo Sternberg (2000:38), em reacção ao modernismo, surge uma nova geração de pensadores que reafirma uma outra faceta da cidade: a sua capacidade para exibir a história, tradição, natureza, nacionalidade, ou outros temas que avivam o significado e solidificam a identidade.

Os aspectos positivos de um lugar, e as suas gentes, contribuem para o seu carácter especial, e sentido de identidade. Estes englobam a paisagem, tradições construtivas e materiais, padrões da vida local, e outros factores que diferenciam os lugares. Os melhores sítios ficam na memória, com um carácter que as pessoas apreciam facilmente. Muitos dos lugares que actualmente se distinguem, surgiram naturalmente em resposta às circunstâncias locais. Onde essa diferença é ignorada, os novos empreendimentos podem reflectir somente as políticas de mercado, ou identidades corporativas, as práticas e os produtos usuais da indústria da construção ou as últimas tendências em termos de design. Por outro lado, os empreendimentos que respondam com sensibilidade à sua envolvente têm o potencial de adicionar valor ao lugar. ("By Design - Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice" (DETR, 2000))

Os elementos da paisagem urbana tornam-se significantes através da sua capacidade para exprimirem referências culturais, quer locais ou de fora. (Sternberg (2000:40))

Entende-se contexto como sendo o carácter, e cenário de uma área onde um determinado projecto irá assentar. Tem origem natural, mas, também é influenciado pela história humana, as formas dos edifícios e espaços, a sua ecologia e arqueologia, a sua localização e raízes que passam através deste. O contexto também engloba os indivíduos que vivem dentro, ou perto, de uma área, e a forma como as comunidades estão organizadas. Refere-se, pois, ao entendimento da posição de um empreendimento, e de como o posicionar. Isso envolve um leque de considerações e participantes, directos, ou indirectos. Espaços de elevada qualidade só poderão surgir se a abordagem for consistente e inclusiva. “Compendium 1 - Urban Design” (English Partnerships, 2000:19)

Em termos económicos, o reforço do carácter local contribui para promover a identidade local, e oferecer pontos de distinção. Em termos sociais, favorece o sentimento de identidade, e a oferta de escolha e variedade; Em termos ambientais potencia a utilização do trabalho e dos recursos locais, ajuda à reciclagem, e auxilia a conservação. (Federal Ministry of Transport, 2007:31)

É importante ter-se em atenção a aparência exterior dos elementos que compõem o espaço urbano, uma vez que, as imagens afectam fortemente as interpretações que as pessoas fazem de um local. Quer seja ou não premeditado pelos projectistas, as pessoas vão atribuir um significado aos locais, devendo estes, por essa razão, ser estudados e projectados com consciência. Quando os significados resultam de algo desenvolvido com consciência, o local detém uma qualidade que se designa por apropriação visual. Para conduzir as pessoas a interpretar o espaço com o significado que se pretende que lhe seja atribuído, é necessário perceber, como é que elas interpretam os lugares. Essas interpretações são resultado da conjugação mental de diversos elementos que são familiares, e que estas associam a determinado aspecto. Assim, se se pretende desenhar espaços passíveis de apropriação visual, devem ser utilizados elementos que sirvam de pistas para a compreensão dos espaços, pistas estas, que deverão ser facilmente interpretadas pelo maior número de pessoas, de forma a apoiar a legibilidade e variedade. Segundo McGlynn et al. (1985: 78) podem distinguir-se dois tipos de pistas: as pistas de contexto, e as pistas de uso. A aparência do lugar deve ajudar os utilizadores a perceber o tipo de usos que nele estão inseridos – Legibilidade de Usos, (por exemplo, um pavilhão de desporto deve parecer um pavilhão de desporto ao maior número de pessoas possível), isto é, um espaço deve

transparecer da forma mais clara possível qual o seu propósito permitindo, assim, que seja aproveitado da melhor forma possível, tirando partido de todo o seu potencial.

À medida que as cidades se movem para uma mais forte expressão em termos globais, a necessidade de fortalecer a sua identidade única, ou carácter local, é cada vez mais importante. Há, agora, a consciência que uma perda nas particularidades da identidade segue lado a lado com uma perda no valor para a comunidade, ou cidade assim, o grande desafio da actualidade é usar a modernidade de uma forma que contribua para o reforço do carácter local. (Federal Ministry of Transport, 2007:32)

Promover a identidade será, então, promover o carácter na paisagem urbana respondendo, e reforçando a diferença nos padrões de desenvolvimento, paisagem e cultura.

Em suma, partindo da definição de Kevin Lynch entende-se **IDENTIDADE** como sendo **o que fornece a um lugar a individualidade ou diferença de outros lugares, e que serve de base ao seu reconhecimento como uma identidade única.**

Desta reflexão sobre a identidade e respectivas orientações patentes na bibliografia, identificaram-se duas orientações base para a sua concretização:

— **Procura de uma morfologia urbana específica, garantindo consistência mesmo que na diversidade.**

— **Respeito pelas preexistências e valorização das referências culturais.**

### 2.2.3 LEGIBILIDADE

O princípio 'Legibilidade' reúne os seguintes conceitos e princípios identificados nas obras estudadas: Legibilidade; Continuidade e Fechamento; Sentido.

Uma das Dimensões básicas de desempenho para a forma espacial da cidade apresentadas por Kevin Lynch (1981) em "A boa forma da cidade" é o **Sentido**. Esta dimensão representa o grau em que a povoação pode ser claramente percebida, diferenciada mentalmente, e estruturada no tempo, e no espaço, pelos seus residentes, e o grau em que esta estrutura mental conecta com os seus valores e conceitos. É, pois, o ajuste entre a envolvente, as capacidades mentais, e sensoriais de cada um, e as respectivas construções culturais, envolve: **Estrutura; Orientação temporal; Congruência; Transparência; Legibilidade e semiótica; Significado; Progressividade; Sentido de mudança e pluralidade; Forma variável e percepção**. Embora se apresente ligada ao conceito de legibilidade, esta dimensão é mais ampla e abrangente, articulando diversos aspectos relevantes para a cidade.

O mesmo autor, na obra "A imagem da Cidade" (1960) apresenta o conceito de **legibilidade**, definindo esta qualidade, como sendo a facilidade com a qual as partes podem ser definidas, e organizadas numa estrutura coerente. A legibilidade é um dos factores fundamentais para o 'êxito' de uma estrutura urbana. De acordo com o mesmo autor para aumentar a legibilidade é necessário que exista facilidade no reconhecimento, e organização das diferentes partes, numa estrutura coerente, "uma cidade legível seria aquela cujas freguesias, sinais de delimitação, ou vias são facilmente identificáveis, e passíveis de agrupamento em estruturas globais; a legibilidade é crucial na estrutura citadina". Para a satisfação desse objectivo será necessário descobrir e conservar as imagens fortes, resolver dificuldades de percepção e desenhar a estrutura, e identidade latentes na confusão.

Ao contrário de Sitte que se centra nos efeitos espaciais, Lynch é a favor de relações claras e compreensíveis, recomendando a perpendicularidade, e outras relações rectilíneas, que os utilizadores possam recordar, e identificar. Lynch clarifica ainda que **cruzamentos, limites, vias, pontos marcantes e bairros** são elementos físicos cruciais na "inter-relação das partes com o todo". Os cruzamentos são pontos focais de um lugar (por exemplo: junções de caminhos); Os limites são elementos lineares

que não são usados como caminhos, mas, que promovem a subdivisão material, ou imaginária do espaço (rios, caminho-de-ferro, auto-estradas, (...)); consideram-se pontos marcantes os elementos de referência associados normalmente a objectos escultóricos, ou edifícios marcantes. Caminhos são percursos, ou canais de movimento. Os bairros são secções da cidade reconhecidas por terem um carácter particular que as identifica. Responsive Environments (1985:44)

O objectivo de um layout legível é que as pessoas sejam capazes de formar imagens claras, e precisas do mesmo. A legibilidade é importante a dois níveis: ao nível da forma física e ao nível dos padrões de actividades. Antes do Sec.XX as cidades funcionavam bem em termos de legibilidade. Lugares que pareciam importantes eram importantes, e lugares de relevância pública podiam ser facilmente identificados. Nessa altura os maiores espaços públicos relacionavam-se com as actividades e equipamentos mais importantes. (McGlynn et. al, 1985:42)

“Um ambiente distinto (particular) e ordenado ajuda os residentes a orientarem-se, colocar as diferentes partes da cidade em categorias coerentes e adquirir um sentido de segurança (...)” Sternberg (2000)

Dois dos aspectos cruciais para a legibilidade são a **continuidade**, e o **fechamento**. Entende-se por fechamento a utilização de edifícios para criar a sensação de definição de espaço, delimitação. Continuidade representa a promoção da continuidade das frentes das ruas e a delimitação do espaço através de empreendimentos que claramente definam as áreas públicas, e privadas. O espaço urbano bem sucedido é definido e delimitado por edifícios, estruturas e paisagem. As relações entre edifícios numa rua, e entre edifícios e a rua são chave. Os edifícios que seguem uma linha contínua à volta de um quarteirão e que contêm o espaço privado nas traseiras são, frequentemente, melhor sucedidos do que edifícios objecto. “By Design - Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice” (DETR, 2000)

“Uma lição que podemos aprender das tradicionais cidades pré-industriais é que o espaço exterior deve ser a força que dá definição ao arquitecto dos seus lados, estabelecendo as paredes da divisão exterior. ”A imagem, e reacção das pessoas, relativamente, a um espaço, é largamente determinada, pela forma como este está fechado.” Trancik (1986:68)

Segundo Kevin Lynch os **bairros** têm diversas **fronteiras**, sendo que algumas são fechadas, bem determinadas e precisas, e outras são fluidas, e pouco definidas.

Entende-se que estes espaços são fundamentais na estrutura urbana e que devem ser cuidadosamente pensados.

“Os **limites** são elementos lineares, não usados, nem considerados pelos habitantes como vias. (...) podem ser «costuras», linhas ao longo das quais regiões se relacionam, e encontram. Estes elementos limites, embora não tão importantes como as vias, são, para muitos, uma relevante característica organizadora, particularmente quando se trata de manter unidas áreas diversas.” Lynch (1960:58)

“As condições a garantir nos limites da vizinhança alargada referem-se ao relacionamento entre esta e os espaços contíguos, os limites têm de pertencer ao pequeno bairro ou conjunto residencial, sentindo-se claramente essa pertença e têm de ‘dialogar’, nem que seja por um harmonizado contraste, com as zonas que são contíguas ao novo empreendimento. Trata-se assim de marcar e ligar, acompanhar e suavizar a passagem, e simultaneamente, caracterizá-la, nunca a deixando sem ser notada. (...) A continuidade urbana é fundamental para a rápida e vitalizada agregação das novas parcelas ‘de cidade’, continuidade, essa que, garantida na envolvente, deve introduzir-se no novo conjunto, acompanhando os habitantes até, praticamente, à porta de casa.” (COELHO e PEDRO (1998))

“Um limite, pode tornar-se algo mais do que um simples obstáculo dominante, se permitirmos que dele façam parte algumas qualidades motoras, e visuais - se for, tal como era antigamente, estruturado parcialmente com as regiões confinantes. Torna-se, então, mais uma «costura» do que uma barreira, uma linha de intercâmbio ao longo da qual foram «alinhavadas» duas áreas.” Lynch (1960:113)

Em síntese, entende-se **LEGIBILIDADE** como **a facilidade de percepção do todo, das suas diversas partes e de como os percorrer.**

Da reflexão sobre a legibilidade e respectivas orientações encontradas na bibliografia, formularam-se duas orientações para a concretização deste princípio:

— **Organização das diversas partes, num todo coerente, e facilmente perceptível**

— **Percursos perceptíveis, com clara separação entre espaço público, e espaço privado**

## 2.2.4 DENSIDADE VIVENCIAL

O conceito de densidade vivencial, aqui formulado, engloba duas vertentes fundamentais para a vivência urbana, a da densidade residencial/ intensidade de uso e a mistura de usos necessárias para viabilizar e concretizar a vivência da cidade.

Este princípio reúne os seguintes conceitos e princípios identificados nas obras analisadas: Mistura de usos; Mistura de usos e forma; Diversidade; Vitalidade; Adaptar as cidades à diversidade das necessidades; Responder à variedade de gostos e procura; Densidade.

Para Kevin Lynch (1981:191) “a **densidade**, nas suas diversas dimensões, embora básico, é um tema muito complexo e que tem grande ligação ao valor do complexo urbano. Por muito atormentado de mitos que esteja não deixa de ter uma influência muito clara, no que respeita ao desempenho, algo que deve ser analisado em todas as situações concretas.”

Thomas Sieverts em “Cities Without Cities” (2003), por seu lado, defende o estabelecimento de diferentes tipos de densidade que, conjugados, promovam um novo equilíbrio ecológico;

Uma das qualidades referidas em “Baukultur - as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities” (Federal Ministry of Transport, 2007:32) é a densidade. Não é frequente, nos compêndios de desenho urbano, a apologia da densidade, como uma das qualidades fundamentais para o sucesso da cidade, contudo, actualmente, esta é uma temática cada vez mais premente, nomeadamente, porque está intimamente ligada a questões de eficiência energética e sustentabilidade ambiental dos meios urbanos. É certo, que a densidade permite o recurso a diversas economias de escala, potencia a proximidade, apresenta mais-valias ambientais, entre outras vantagens, mas, não existe, ainda, consenso sobre a validade deste princípio para a ‘boa forma urbana’.

A premência da sustentabilidade coloca desta forma desafios ao desenho das cidades, e traz a problemática da densidade para a actual agenda do desenho urbano.

Os autores de ‘Baukultur’ (Federal Ministry of Transport, 2007:32) defendem que “as cidades compactas optimizam o uso das infra-estruturas públicas, são a nova

modernidade” neste sentido, apresentam diversos argumentos em defesa da densidade, como uma das qualidades a promover nas cidades. Defendem, pois, que a densidade urbana, em termos económicos, ajuda a reduzir a necessidade de solo e de infra-estrutura, maximiza a transferência casual de conhecimento, e capacidades, e reduz as distâncias. Na perspectiva social, verifica-se uma melhoria no contacto social, oferece maior potencial cultural, melhora a segurança através da vigilância passiva e aumenta a vitalidade. Em termos ambientais permite a redução do consumo de energia, e optimiza os transportes públicos, o que se reflecte numa redução das emissões, e, com uma uniformização da altura dos edifícios, pode moderar efeitos climáticos extremos. Para os mesmos autores a densidade óptima irá surgir como um dos motores chave, tanto para a sustentabilidade económica, como ambiental.

A procura de densidades elevadas está, em grande medida, associada ao modelo de cidade compacta não devendo ser confundida com cêrceas elevadas. Algumas das cidades europeias mais densas, não vão além dos oito pisos, e apresentam todas as qualidades positivas da densidade elevada. (Densidades elevadas, muitas vezes, são associadas a construção em altura, contudo as torres dos anos 60 eram construídas em sistemas de baixa densidade “Compendium 1 - Urban Design” (English Partnerships, 2000:47)).

“Ainda se associa densidades elevadas à reduzida qualidade urbana, nomeadamente, à redução dos standards de espaço. A esta abordagem escapa um ponto fundamental. A densidade é só uma medida, é um produto do desenho e não uma determinante do mesmo. O objectivo não deve ser alcançar uma dada densidade habitacional, mas, gerar uma massa crítica de pessoas capazes de suportar os serviços urbanos, como o transporte público, o comércio local e as escolas. (“Compendium 1 - Urban Design” (English Partnerships, 2000:46))

Pesquisas (DETR, 1998) demonstraram que não existe correlação, entre a qualidade urbana, e a densidade. Assim, a abordagem recomendada pelo “Compendium 1 - Urban Design” (English Partnerships, 2000:46) centra-se na aposta na qualidade urbana orientada pelo desenho, e pela sustentabilidade. A densidade é, simplesmente, uma medida, o nível de conforto de um lugar é uma questão de desenho e das suas características sociais.

Os mesmos autores (English Partnerships, 2000:46) identificam os seguintes benefícios de densidades elevadas:



- Sociais: A proximidade social favorece a diversidade e interação positiva; Melhora a viabilidade e o acesso aos serviços comunitários; Permite uma melhor integração da habitação social.
- Económicos: Aumenta a viabilidade económica de um empreendimento; Oferece economias de infra-estrutura.
- Transportes: Apoia o transporte público; Reduz as deslocações de automóvel, e as necessidades de estacionamento; Torna o estacionamento subterrâneo economicamente viável.
- Ambientais: Aumenta a eficiência energética; Reduz o consumo de recursos; Gera menos poluição; Preserva, e ajuda a financiar a manutenção do espaço público; Reduz a necessidade de solo para expansão - evitando a dispersão.

Densidades elevadas nas zonas centrais asseguram que estas se mantenham vivas, com os equipamentos e serviços num raio de proximidade. Quanto melhor servido de transportes públicos, e conectado estiver um lugar, maior é a vantagem de se considerar densidades elevadas.

Para Kevin Lynch (1981:189) não existe um óptimo generalizado de densidade residencial, não só há diferenças substanciais segundo as nações a que se refere, como também segundo os grupos sociais que albergam essas mesmas nações.

A vibração das cidades com mistura de usos está a emergir, como componente chave para o sucesso das mesmas. A vivacidade destas áreas surge de uma combinação de valores positivos, que se acumulam da mistura de usos - Uma economia local mais forte, diversidade social, e uma segurança melhorada. A mistura de usos contribui, em termos económicos, para a construção de uma base de capacidades, permite a partilha da infra-estrutura pública e aumenta a viabilidade dos negócios locais. Do ponto de vista social reduz a necessidade de veículo próprio, aumenta a conveniência, melhora o acesso aos equipamentos locais, e aumenta a segurança pessoal. Na perspectiva ambiental reduz as viagens de carro, e favorece as deslocações a pé. (Federal Ministry of Transport, 2007:32)

Os conceitos de especialização e economias de escala têm posto em causa a diversidade. A variedade no interior dos bairros tende a reduzir-se, à medida que estes se tornam zonas especializadas de um só uso, em paralelo, a diversidade nos quarteirões reduz-se, à medida que os lugares são emparcelados em unidades

maiores. Com a pressão conducente à falta de diversidade que se faz sentir nos dias de hoje, não vale a pena pensar em quanta diversidade se deve promover, simplesmente, deve-se tentar obter o máximo possível. (McGlynn et. al, 1985:28)

Devem, no entanto, existir alguns cuidados ao nível do desenho urbano, uma vez que, apesar de a complexidade ser uma característica positiva na estrutura urbana, para Gordon Cullen “a complexidade é um meio de cativar o olhar”, facilmente se desvirtua em caos, sendo que “o caos completo sem insinuações de relações nunca pode ser agradável” Lynch (1960).

Nos “Novos princípios do urbanismo” Ascher (2001) apresenta dois desafios que estão intimamente ligados à Mistura de Usos:

- **“Adaptar as cidades à diversidade das necessidades** - Dos equipamentos colectivos aos equipamentos e serviços individualizados.

O neo-urbanismo e os serviços públicos urbanos devem tomar em conta o processo de individualização que marca a evolução das nossas sociedades. A diversificação das situações e das necessidades torna, assim, necessária uma maior variedade e uma personalização das soluções. Nem todos os equipamentos colectivos tradicionais se tornam obsoletos (universidades, hospitais, estádios, etc.), mas têm de integrar de forma nova esta noção de serviço individualizado e apoiar-se nas técnicas avançadas de transporte, e de telecomunicação. Isto gera novos e complexos dispositivos (...) estes dispositivos abrem as possibilidades de escolha dos indivíduos e tornam possível novos tipos de serviços adaptados a uma grande variedade de situações. (...)

- **Responder à variedade de gostos e procura**s - De uma arquitectura funcional a um desenho urbano atractivo.

O urbanismo moderno apoiou-se em arquitecturas, e formas urbanas correspondentes com a sua ideologia funcionalista, e esforçou-se por as generalizar. Implementou concepções gerais da cidade, por vezes totalitárias, não hesitando, em certos casos, em fazer tábua rasa do passado, ou em propor fazê-lo. Todavia, desenvolveu também a noção tipicamente moderna de “património”, conservando as cidades que o precederam, os vestígios, os monumentos para a memória, e elementos particulares pelo seu valor artístico.

O neo-urbanismo, em contrapartida, admite a complexidade e deve propor uma variedade de formas, e de ambientes arquitectónicos, e urbanos a uma sociedade,

cada vez, mais, diferenciada na sua composição, nas suas práticas e nos seus gostos. Confrontado a uma cidade cada vez mais móvel, na qual os actores, cada vez, mais, podem escolher os seus lugares, o neo-urbanismo tem de seduzir. Ele esforça-se por propor um tipo de cidade à medida de cada um, que ofereça combinações variadas de qualidades urbanas. Para isso, não hesita em utilizar formas antigas e estilos vernaculares, bem como tipos modernos.

Tendo rompido com as ideologias simplificadoras e totalitárias do progresso, ele acomoda-se à complexidade das cidades que herda e joga com ela. Patrimonialisa assim, cada vez mais, o edificado existente, quer transformando-o em museu, e integrando-o na nova economia cultural, e turística urbana, quer reutilizando-o e afectando-o a novos usos. O neo-urbanismo tenta, tanto quanto possível utilizar as dinâmicas do mercado para produzir, ou conservar os valores simbólicos da vida antiga.

O neo-urbanismo tira partido da variedade de arquitecturas, e das formas urbanas, para fabricar cidades diversificadas, abrir as escolhas, tornar possíveis as mudanças à escala metropolitana. Ao fazê-lo, está, de certo modo, a dar uma importância renovada à questão dos estilos arquitectónicos emancipando-os, em parte, das escolhas urbanas funcionais e morfológicas. Mas quando estas escolhas estéticas implicam espaços públicos, inscreve-as também nos processos do debate democrático, modificando o quadro de acção dos criadores e a sua relação com o público e o político.” (Ascher (2001) citado por Isabel Raposo (2003:7-10))

A mistura de usos surge, também, no modelo de Sieverts (2003) que defende, através de estratégias adequadas, uma mistura de usos integradora de população, e actividades, que tire partido das novas potencialidades, e da flexibilidade nas condições de localização e combinação de funções;

O desafio é, pois, promover a diversidade, e a escolha através da mistura de usos compatíveis, e empreendimentos que funcionem em conjunto para criar espaços viáveis, que respondam às necessidades locais.

A diversidade de experiências implica lugares com formas, usos, e significados variados. A diversidade de usos revela outros níveis de diversidade (McGlynn et. al, 1985:27):

- Um lugar com usos diversificados apresenta diversos tipos, e formas de edifícios.
- Atrai diversas pessoas em tempos distintos, e por diversos motivos.

- Uma vez que as diferentes actividades, formas, e pessoas oferecem uma mistura perceptual rica, diferentes utilizadores interpretam o lugar de diferentes formas: tomando variados significados.
- Variedade de usos é, portanto, a chave para alcançar a diversidade no geral, e aumentar as possibilidades de escolha.

O 'grão' é uma forma simples de explicar uma característica espacial das cidades que, frequentemente, se discute e a que se tem vindo a aplicar termos como segregação, integração, diversidade, pureza e mistura de usos. O 'grão', nas suas muitas formas, é um factor crucial na hora de ver se um lugar é bom, ou não. (Lynch, 1981:191)

McGlynn et. Al (1985:30) advertem que a diversidade não se atinge, somente, através da aglomeração de uma série de usos, para funcionar bem, os usos devem dar suporte uns aos outros. Algumas actividades – usos primários – funcionam como magnetes atraindo as pessoas a um lugar. Concentração de habitações, ou locais de trabalho são usos primários. Lojas de grandes dimensões, ou mercados têm um efeito semelhante. Por contraste, os usos secundários são empresas que, por si só, não têm poder atractivo, mas que vivem suportadas pelas correntes de pessoas que são atraídas pelos magnetes.

Em suma entende-se **DENSIDADE VIVENCIAL** como sendo a **Intensidade de uso decorrente da mistura funcional e forte presença humana**.

Decorrente de toda a análise desenvolvida, chegou-se a quatro orientações base para a 'boa forma urbana' no que respeita à densidade vivencial:

- **Mistura funcional de usos compatíveis.**
- **Densidade habitacional garantindo presença humana significativa.**
- **Relações funcionais intensas entre espaço colectivo, e edificado.**
- **Espaço colectivo como espaço de encontro, com pólos de intensidade.**

### 2.2.5 ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO

“A qualidade sempre foi um sinal das cidades que se preocupam, não só como símbolo de orgulho cívico mas, também, como símbolo de responsabilidade de construir bem para o futuro.” (“Baukultur” - as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities” (Federal Ministry of Transport, 2007:33))

O conceito ‘Espaço Público Qualificado’ reúne os seguintes conceitos e princípios identificados nas obras estudadas: Qualidade do espaço público; desenho detalhado; riqueza; Qualidade; Promover uma nova qualidade urbana.

No manual de desenho urbano “By Design - Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice” (DETR, 2000) define-se ‘espaço público com qualidade’ como sendo um lugar com áreas exteriores bem sucedidas, e atractivas. Entende-se, ainda, que promover espaços públicos com qualidade, é promover espaços públicos atractivos, seguros, não congestionados e que funcionem eficientemente para todos, incluindo os idosos e as pessoas com mobilidade condicionada.

Para os mesmos autores, o sucesso do espaço público depende da forma como este está organizado, nomeadamente, no que respeita ao pavimento, arborização, iluminação, orientação, abrigo, sinalização, mobiliário urbano, assim como na forma como é visto, nas vias que o atravessam e nas actividades que se desenvolvem. O espaço público fornece o cenário para as actividades do dia-a-dia, mas, também, para outras actividades cívicas. Uma gestão criativa dos espaços públicos e a implementação de empreendimentos que estejam desenhados para abarcar um leque diversificado de pessoas amplifica, e enriquece os espaços públicos. É, pois, certo que qualquer edifício, ou estrutura construída na cidade está a contribuir, positiva, ou negativamente para o espaço público.

Em ruas, e outros espaços públicos com pouca qualidade, só o mínimo de actividades se desenrolam. As pessoas apressam-se a ir para casa. Num bom ambiente, é possível um espectro de actividades completamente diferente. De acordo com Gehl (1971) é possível, através de decisões de planeamento, influenciar os padrões de actividades, para criar melhores, ou piores condições, para eventos no exterior, e criar

cidades animadas, ou sem vida. Para exemplificar o autor apresenta dois tipos de cidade que, por serem extremos, definem o espectro de possibilidades. Assim, num dos lados tem-se as cidades com edifícios em altura, estacionamento subterrâneo, tráfego intenso e grandes distâncias entre edifícios, e funções. Nessas cidades vêm-se edifícios e carros, mas, poucas pessoas, porque o tráfego pedonal é praticamente impossível, e porque as condições para a permanência no exterior são más. Nestes casos, os espaços públicos são grandes e impessoais, por esse motivo os residentes preferem permanecer dentro de casa. No outro extremo está a cidade com edifícios relativamente baixos e próximos, preparadas para o tráfego pedonal, com boas áreas para permanência no exterior, assim como, ruas em relação directa com as habitações, edifícios públicos, empregos, etc. Nestas é fácil ver pessoas porque o espaço exterior é convidativo. Esta é uma cidade animada, onde os espaços interiores dos edifícios são complementados com áreas exteriores utilizáveis, onde o espaço público pode funcionar plenamente. Gehl apresenta como exemplo significativo da melhoria da qualidade do espaço público nas cidades, os efeitos observáveis em cidades onde foram pedonalizadas ruas. Em muitos desses exemplos, a melhoria das condições físicas traduziu-se num aumento de peões, num aumento do tempo de permanência no exterior, e num mais amplo espectro de actividades no exterior. Gehl (1971:143,145)

Jordi Borja e Zaida Muxi (2003:94) partindo da observação realizada no terreno, identificaram as seguintes características e efeitos no uso dos espaços públicos - por parte dos habitantes - vinculados à boa qualidade física-espacial dos mesmos:

- Maior diversidade: os espaços de maior qualidade acolhem usuários de diferentes sexos e idades, pessoas sós, casais, ou em grupos; que interagem e desenvolvem actividades diversas.
- Incremento do tempo de utilização: os espaços de melhor qualidade permitem uma ocupação tanto diurna como nocturna mais frequente por parte dos diversos tipos de utentes. O que quer dizer que há uma relação directa, como o grau de segurança que apresentam estes espaços.
- Circulação intensiva: os espaços que constituem arestas vitais apresentam circulação cruzada e em diferentes direcções, o que se reflecte na sua ocupação intensiva, tanto na sua área central como nos limites e periferia.

Brandão Alves (2003:8) afirma que “sem esquecer as referências fundamentais ao papel do espaço público na cidade, são as impressões das pessoas, as suas

necessidades e expectativas, as ligações ao lugar, e a sua participação activa na criação, e manutenção do espaço público que constituem a base social do espaço público.”

Partindo da observação realizada no terreno, Jordi Borja e Zaida Muxi (2003:94) identificaram as seguintes características e efeitos no uso dos espaços públicos - por parte dos habitantes - vinculados à boa qualidade física e espacial dos mesmos:

- Maior diversidade: os espaços de maior qualidade acolhem usuários de diferentes sexos e idades, pessoas sós, casais, ou em grupos; que interagem, e desenvolvem actividades diversas.
- Incremento do tempo de utilização: os espaços de melhor qualidade permitem uma ocupação, tanto diurna, como nocturna, mais frequente por parte dos diversos tipos de utentes. O que quer dizer que há uma relação directa, com o grau de segurança que apresentam estes espaços.
- Circulação intensiva: os espaços que constituem arestas vitais apresentam circulação cruzada, e em diferentes direcções, o que se reflecte na sua ocupação intensiva, tanto na sua área central, como nos limites e periferia.

Em última instância, é no detalhe do desenho que a identidade e a qualidade de um lugar são ganhas, ou perdidas. O bom desenho não tem necessariamente que gritar por atenção. Muitas vezes, o detalhe dos edifícios, das ruas ou das praças é silencioso e não obstrutivo. É, pois, essencial estar atento à qualidade do detalhe porque este pode:

- Construir, ou destruir um lugar;
- Estimular o compromisso do empreendedor, da comunidade e das autoridades envolvidas no sentido da manutenção de elevados standards de qualidade;
- Permitir que todos possam desfrutar do lugar de uma forma equilibrada e eficiente;
- Criar e reter valor;
- (acima de tudo) assegurar a diferença/particularidade, quer seja uma praça central, uma grande avenida ou uma rua sossegada. “By Design - Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice” (DETR, 2000)

Em síntese, a elevada qualidade do espaço público, em termos económicos repercute-se na atractividade que este tem para pessoas e actividades, na melhoria do

desempenho económico e no encorajamento de novas formas de actividade na rua. Na perspectiva social potencia o aumento da utilização do espaço público, aumenta o orgulho da comunidade, potencia o envolvimento social e as actividades culturais. Quanto ao ambiente proporciona uma redução do vandalismo, e encoraja a arborização, assim como, uma melhor gestão do lixo. (Federal Ministry of Transport, 2007:31)

Na perspectiva do neo-urbanismo de Ascher (2001) o nono dos 'Novos princípios do urbanismo' é "**Promover uma nova qualidade urbana** - Das funcionalidades simples a um urbanismo multissensorial". Para este autor "o urbanismo moderno desenvolveu um funcionalismo bastante elementar, quer pela escolha das funções (...) quer pelas formas de lhes responder. O neo-urbanismo desenvolve uma abordagem funcional muito mais fina, tomando em conta a complexidade e a variedade das práticas urbanas e respondendo-lhes com soluções tão multifuncionais quanto possível. Confrontado a exigências cada vez mais elevadas, e as formas de concorrência múltiplas entre espaços, esforça-se por oferecer nos lugares públicos, e nos espaços exteriores, uma qualidade equivalente à dos lugares privados, e espaços interiores. Toma em conta as dimensões multissensoriais do espaço, dedica-se a trabalhar não apenas o visível, mas também o sonoro, o táctil e o olfactivo. O desenho multissensorial das cidades permite criar ambientes diversificados, mais confortáveis, mais atraentes e mais cómodos igualmente para as pessoas com deficiências sensoriais ou motoras." (Ascher (2001) citado por Isabel Raposo (2003:10))

Intimamente ligada à qualidade do espaço público encontra-se a questão da segurança associada ao desenho urbano, aspecto amplamente desenvolvido por Jane Jacobs. Para esta autora (1961: 147) o atributo basilar para um bairro bem sucedido é que as pessoas se sintam pessoalmente seguras numa rua entre todos os estranhos. Não são necessários muitos incidentes, ou violência numa rua, ou num bairro para fazer as pessoas terem medo das ruas. E cada vez que mais as temem, menos as usam, o que as tornam ainda mais inseguras.

Uma cidade para lidar bem com estranhos e para ser segura tem que ter as seguintes qualidades (Jacobs (1961: 149)):

1º Tem que haver uma demarcação clara entre o que é espaço público, e o que é espaço privado. Os espaços públicos e privados não podem imiscuir-se um no outro, como é típico em áreas suburbanas e em alguns empreendimentos.



2º Deve de haver olhos sobre as ruas, olhos daqueles que se podem chamar como os naturais 'donos' das ruas. Os edifícios de ruas preparadas para lidar com estranhos e assegurar, tanto a segurança destes, como dos residentes têm que estar orientados para as ruas. Eles não podem virar as costas, ou empenas cegas.

3º Os passeios têm que ter utilizadores quase constantemente, tanto para adicionar ao número de olhos efectivos na rua, como para induzir os residentes nos prédios ao longo das ruas a observarem os passeios.

Um dos requisitos básicos para a vigilância passiva é a existência de uma quantidade substancial de lojas, e outros espaços públicos salpicadas ao longo dos passeios de um bairro. Empresas e outros lugares públicos que são usados de manhã, e à noite devem estar entre eles. Lojas, bares e restaurantes como exemplos principais funcionam de formas diferentes e complexas para amparar a segurança.

Verifica-se, pois, que para garantir a segurança passiva são necessárias pessoas, segundo Whyte (1980:227) "O que atrai mais as pessoas, aparentemente, são outras pessoas".

Em síntese entende-se **ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO** como sendo um **Espaço público funcional, inclusivo, agradável e indutor de segurança passiva.**

Decorrente da reflexão sobre o espaço público qualificado e das orientações apresentadas nos documentos analisados, chegou-se a uma orientação base para a 'boa forma urbana' no que respeita ao espaço público qualificado:

— **Configurar o espaço Público de forma funcional, inclusiva e indutora de segurança passiva.**

## 2.2.6 ADAPTABILIDADE

O princípio 'Adaptabilidade' reúne os seguintes conceitos e princípios identificados nas obras estudadas:

- Adaptabilidade:

O conceito de **adaptabilidade** é apresentado nos seguintes documentos: “"Baukultur" - as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities” (Federal Ministry of Transport, 2007), Compendium 1 - Urban Design (English Partnerships, 2000) e “By Design - Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice” (DETR 2000);....

- Robustez:

O conceito de **Robustez** é apresentado em “Responsive Environments: A Manual for Designers” (McGlynn et. al, 1985);

Para estes autores o desenho de um lugar pode afectar o grau em que as pessoas podem utilizar um espaço para diferentes propósitos. Isto é, o grau de flexibilidade de utilização de um lugar está correlacionado com características do desenho urbano. Assim, lugares que podem ser utilizados para diferentes objectivos oferecem mais escolha aos utilizadores, do que lugares que, pelo desenho, estão limitados a um único fim. Esta é, pois, a qualidade que denominam por robustez.

- Flexibilidade de usos

O conceito de flexibilidade de usos encontra-se no “Manual for streets” (Department for Transport, 2007) como um dos princípios do desenho urbano inclusivo apresentados pela Commission for Architecture and the Built Environment no documento de 2006 “The Principles of Inclusive Design (they include you)”. Este conceito centra-se na necessidade de entendimento de como o espaço irá ser usado e de quem o irá utilizar tendo em conta que este terá que ser desenhado de forma a adaptar-se à mudança de usos e de necessidades.

— Adequação:

Kevin Lynch (1981) defende a **Adequação** como uma das dimensões básicas de desempenho para a forma espacial da cidade, este conceito representa o grau em que a forma e a capacidade dos espaços, canais e equipamentos de um aglomerado se adequam ao tipo e quantidade de actividades que os seus habitantes realizam ou que desejam realizar. A adequação aos contextos incluindo a adaptabilidade a acções futuras e analisa: Desajustes e adequação, Observação da adequação, Preferências e programas, Adaptação e novo comportamento, Classificações e standards, Ambiente do comportamento, Conflitos e compartimentos, Adaptabilidade, Reversibilidade, Acesso e Separação das partes.

No âmbito dos princípios definidos para a Boa Forma Urbana entende-se por adaptabilidade a capacidade de um edifício, ou espaço, ser alterado para responder às alterações das condições sociais, tecnológicas e económicas.

É, cada vez mais, importante que, tanto os edifícios, como os espaços públicos, sejam capazes de responder às necessidades das cidades, que se encontram em constante mutação. É, pois, fundamental considerar a necessidade de 'reciclar' e adaptar os edifícios e os espaços públicos. (Federal Ministry of Transport, 2007:32)

Os lugares mais bem sucedidos têm prosperado em circunstâncias de mudança. Apesar de as pessoas viverem, trabalharem e deslocarem-se de muitas formas diferentes, a estrutura básica do tecido urbano está enraizada em padrões inalteráveis da vida humana, e não agarradas a propósitos muito específicos. Os lugares têm que ser adaptáveis, independentemente da sua escala. É, pois, fundamental que as cidades se adaptem ao crescimento, e declínio das indústrias, às variações na procura de habitação, à alteração da natureza dos espaços de trabalho, aos edifícios e à idade das infra-estruturas. (DETR, 2000)

A capacidade de adaptação, em termos económicos, favorece a vida económica dos edifícios e a identidade local. Na perspectiva social aumenta o sentido de comunidade, mudança, assim como a utilização do espaço público. A redução das demolições, e do desperdício de matérias é um dos principais benefícios ambientais. (Federal Ministry of Transport, 2007:32)

Neste contexto entende-se por **ADAPTABILIDADE** a **capacidade do espaço público e/ou edificado responder às mudanças das condições sociais, tecnológicas e económicas.**

A partir da reflexão anterior e das orientações decorrentes da bibliografia analisada, surgem duas orientações base para a 'boa forma urbana' no que respeita à adaptabilidade:

— **Estrutura do edificado com capacidade de adaptação a vários usos (facilitado por unidades pequenas, e de geometria simples).**

— **Malhas e perfis de arruamentos que permitem polivalência de utilizações, e diferentes organizações de circulação.**

## **2.3 OPINIÕES DE DIVERSOS AUTORES SOBRE CONDOMÍNIOS**

Há um consenso quase generalizado no contexto urbano Europeu do ‘wellfare’ relativamente à ideia de que, a segregação espacial é negativa. Debates sobre a concentração de grupos sociais, tem sido, frequentemente, direccionada para as minorias desfavorecidas, e têm sido vistos como um aspecto negativo da vida das cidades. É, assim, particularmente, no contexto do planeamento urbano, onde a diversidade social de tipologia de posse, e de usos, tem sido vista como coisas que devem ser misturadas, e não separadas. (Blandy et. al., 2003:54)) Mas, da mesma forma que se procura erguer o debate, também, se procura apresentar abordagens alternativas, à criação de lugares que sejam capazes de trabalhar com a diversidade social, e mudanças económicas, em vez de, tentar escondê-las debaixo do tapete. (Blandy et. al., 2003:24)

Este capítulo procura, assim, reunir os contributos de diversos autores, que poderão trazer benefícios para a integração dos condomínios na cidade.

O “Compendium 1 - Urban Design” (English Partnerships, 2000:44) defende que os empreendimentos monofuncionais (parques industriais, de negócios, de lazer, de ciência) são clusters de baixa densidade, que, recentemente, formaram aglomerados de ‘drive-in’ (onde se acede predominantemente de automóvel), independentes da respectiva envolvente. Para os autores estes constituem um dos desafios mais problemáticos, para um desenho urbano que procure criar empreendimentos integrados, com mistura de usos. Considera-se que agregar empreendimentos deste género, em localizações marginais, só é justificável onde o barulho, ou as emissões poluentes não permitem a integração na proximidade de zonas residenciais. Defende-se, pois, a localização deste tipo de empreendimentos, de tal forma que, estabeleçam ligação a centros próximos, tenham acesso por transporte público, tenham acessibilidade a partir das vias principais, e, também, que se encontrem a uma distância a pé do máximo de habitações possível.

Os casos de estudo analisados por Anna Minton (2006:13,14), no seu trabalho de análise da crescente propriedade privada e gestão privada do espaço público, apresentaram os seguintes pontos em comum:

- São geridos por um único proprietário, ou gestor.
- Este providencia a presença de segurança privada.
- Procura oferecer um ambiente 'limpo e seguro', similar aos centros comerciais cobertos.
- A tendência é de banir comportamentos tidos como inapropriados.
- Em retorno a estes serviços de gestão, são cobradas taxas.
- A questão da deslocalização, para além de fazer sobressair o problema da exclusão, e de criar enclaves guetificados dos despojados, também, esbarra nas preocupações sobre os ambientes controlados, homogéneos, e, muitas vezes, estéreis que são produzidos.
- Falta de conectividade com o ambiente local, associada a empreendimentos claramente introvertidos, e dificuldade no acesso a pé ao interior destes empreendimentos, desconectando-os da envolvente.

A autora evidencia, pois, que para o sucesso destas intervenções (exemplificado pelo empreendimento de Coin Street (...)) é essencial trabalhar com:

- A diversidade original;
- A identidade local;
- A cultura dos lugares.

Por seu lado, Gordon Brown (2007:12) entende que “o desafio em compreender, e fazer a ‘privatização’ resultar, é o de efectivamente ligar o espaço privado, não somente ao espaço público, mas, ao espaço que constitua um fórum público.”

Blandy et. Al. (2003:24) apresentam as seguintes conclusões decorrentes de um estudo sobre os impactes dos bairros fechados, no comportamento das deslocações dos residentes:

1. Os muros e cancelas não são, necessariamente, um entrave na conectividade às amenidades locais para os residentes dos bairros fechados, mas os

impactes são sentidos pelos vizinhos dos bairros não fechados circundantes, que podem ter o seu tempo de viagem aumentado, pela imposição de fronteiras.

2. A vitalidade das Ruas é mais elevada nos bairros não fechados;
3. Os resultados do 'Street Vitality Index (SVI)', também, são importantes em termos das implicações para as crianças que vivem em bairros fechados, uma vez que, quase um terço da actividade registada nas áreas não fechadas eram devidas à presença das crianças. Isto pode ser contrastado com os bairros fechados, onde, embora, houvesse um número reduzido de crianças, elas estavam interditas de brincar nas ruas privadas, por normas restritivas. Embora o ambiente, na sua essência, seja visto como mais seguro para as crianças, elas eram confinadas aos seus próprios jardins.
4. Os resultados sugerem que os bairros fechados têm um reduzido nível de vitalidade o que acarreta implicações para a sociabilização, e recreação de adultos e, sobretudo, das crianças.

Jordi Borja e Manuel Castells (1997:210,211) defendem a incorporação de programas de habitação ambiciosos, e, socialmente heterogéneos, nos projectos associados aos espaços especializados / não polivalentes (nós de vias de comunicação, zonas de actividades logísticas, parques tecnológicos, recintos de feiras ou de congressos, etc.), como sendo a melhor garantia da sua integração urbana, e, muitas vezes, da rentabilidade económica da operação a médio prazo.

Por seu lado Jan Sircus (2001:126-128) sugere os seguintes princípios organizadores para criar lugares/ empreendimentos bem sucedidos:

- Estrutura, e tema: Neste contexto, estrutura refere-se ao planeamento e organização, e, mais concretamente ao fluxo e à memorização de um padrão. As pessoas gostam de estruturas de fluxos simples, e lógicas, estas permitem seguir uma sequência de eventos, tornando-se mais fácil a orientação, e proporciona, às pessoas, maior conforto e maior controlo. Não se sentindo ameaçadas, as pessoas baixam as defesas, e divertem-se, mais, facilmente. Percursos sinuosos, ou becos sem saída, são toleráveis desde que curtos, e consistentes com a história. Os pontos de decisão devem ser mínimos, uma vez que, demasiada escolha cria stress, e confusão. O círculo é uma forma segura, e confortável, reforçando a harmonia e unidade (os planos circulares são comuns nas cidades europeias, por razões práticas de defesa,

circundando um ponto forte ou castelo (...)). Neste contexto, o autor apresenta, como exemplo de um lugar bem sucedido, o centro de Edimburgo, onde cada área da cidade (Hollywood Park, a cidade antiga, a nova cidade Georgiana de James Craig e o Porto de Leith) é claramente diferente na sua forma, função e ambiência. Cada parte tem a sua própria história, clara e legível.

- Experiência sequencial: Experienciar um local é muito idêntico a percorrer um rio. (...) As sequências são experimentadas de diversas formas, de diferentes direcções, e de diferentes pontos de vista. (...) É uma história interactiva, pelo que deve ser mantida simples, clara, e consistente.
- Comunicação visual: O verdadeiro significado, ou história de um lugar, só é aparente se for passível de ser lido. Se for visualmente legível. O desafio para os lugares inventados, é tornar o lugar legível para a audiência, através da comunicação, tanto por panorâmicas, e sons subtis, ou incrementadas. Envolve um uso cuidado de escala, cor, textura, e detalhe de forma a tornar a história auto-evidente, e credível.
- Outra necessidade chave da construção do lugar, e da necessidade de comunicação é o incontornável elemento focal, ou magnete emocional'. (...) pode ser uma torre isolada, um castelo, ou um evento interessante. Este elemento mantém as pessoas em movimento, atraindo-as através dos espaços para um ponto de destino específico. (...) é mais do que um simples marco, porque envolve um significado, e induz uma resposta emocional e uma acção. Os lugares inventados precisam de marcos, e magnetes emocionais.

Para este autor, os lugares bem sucedidos, podem ser tanto ricos em detalhes, e autênticos, ou ousadamente abstractos, e teatrais, desde que tenham uma comunicação visual clara, facilmente entendível e congruente com a história. Entende, pois, que os lugares desinteressantes e banais não comunicam nesse sentido, são simplesmente colagens, pelo que terá que haver um equilíbrio entre oferecer um ambiente rico em significado e experiências, que pode ser revisitado com novas descobertas, e um que cria uma sobrecarga de informação. Em comum aos espaços inventados mais bem sucedidos encontram-se: 'tema' e 'história'. O 'tema' é a imperiosa 'grande ideia' 'colando' a história, ou histórias a serem contadas, estabelecendo o contexto. Por seu lado, a História fornece o conteúdo, é, pois, uma forte metáfora para o lugar, torna-se o princípio organizador, e a memória partilhada.



Na sequência do estudo desenvolvido por Atkinson et al (2004:30), os autores concluíram que, a maior preocupação colocada pelos empreendimentos fechados às autoridades de planeamento, era o desafio às questões de permeabilidade, e acessibilidade pública. Ruas fechadas e enclaves adicionam tempo aos percursos, e colocam problemas aos serviços de emergência. Os aspectos do desenho urbano de muitos destes empreendimentos surgiram, ainda, como uma questão importante para os planeadores, que têm que considerar a compatibilidade de um empreendimento proposto com a envolvente.

Jorge Carvalho (2003:215) verifica que as grandes superfícies comerciais localizam-se em “locais de fácil acessibilidade automóvel, junto a nós de vias rápidas. Criam à sua volta uma muralha de espaço aberto/estacionamento automóvel. E são concentracionárias, contendo-se em si próprias, não estabelecendo relações com a

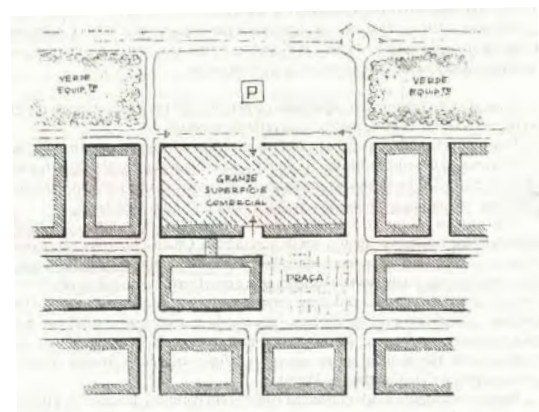


FIG. 1 - Integração de uma grande superfície comercial no tecido urbano - um exemplo possível (Carvalho, 2003:216)

envolvente; são catedrais de consumo, evitando que o seu rebanho se distraia com o exterior e se concentre nos seus altares.”

O autor avança com uma proposta para a integração de uma “unidade comercial de cerca de 2 ha de área de implantação. A ideia básica que poderá traduzir-se naquela ou noutra forma urbana é a de criar-lhe duas interfaces: uma entre o hipermercado, e, a via rápida e o estacionamento, aceitando a sua própria lógica; a outra entre o centro comercial, e o tecido urbano, criando um espaço pedonal, e dinamizando aí uma mistura de funções. Tal espaço até poderia ser coberto, desde que mantivesse a sua abertura ao exterior.”

Ainda no âmbito desta problemática, o mesmo autor (Carvalho, 2003:216,217) defende que:

- “Há que assumir as novas centralidades, como elementos estruturantes da cidade às suas várias escalas, o que se traduz no reconhecimento da sua hierarquização, com diferentes dimensões e graus de especialização.

- Tal significa, também, que a sua localização deverá ser planeada e não casuística e que a sua articulação com a envolvente, ao nível do desenho urbano, deverá merecer especial procura de qualidade.
- As novas centralidades, correspondendo a concentrações terciárias, deverão localizar-se, por forma a atenuar excessivas monofuncionalidades, devendo para tal localizar-se, sobretudo, em áreas residenciais que não dispõem de comércio e serviços básicos.
- As grandes superfícies comerciais deverão localizar-se e organizar a sua integração com a envolvente, por forma a, constituírem-se como dinamizadores da criação de novas centralidades, devendo, portanto, ser contrariadas as suas tendências de localização isolacionistas e concentracionárias.”

O “Compendium 1 - Urban Design” (English Partnerships, 2000:42) apresenta as seguintes orientações para uma melhor integração dos empreendimentos de grande escala:

- Os empreendimentos na periferia da cidade, frequentemente monofuncionais, como os parques industriais, de escritórios e de comércio devem ser reduzidos.
- Estes elementos devem ser redireccionados para os centros urbanos, para se tornarem parte da mistura urbana.

Para os mesmos autores, é importante que a provisão desses empreendimentos seja apropriada às necessidades da cidade, e que estes não imponham, à comunidade, custos socioeconómicos em termos de geração de tráfego, impacte visual, e não prejudiquem os centros já estabelecidos. Assim, a abordagem preferencial é:

- Localizar, e absorver as “grandes caixas” nas áreas de transição dos limites do coração comercial. A presença de empreendimentos de maior escala nestas localizações, pode oferecer espaço suficiente para envolver o perímetro principal da “caixa”, com uma pele de pequenos edifícios – disfarçando o seu volume, e criando frentes vivas. Localizações acessíveis a pé, e de nós de transportes, também, favorecem padrões mais sustentáveis de deslocação dos consumidores.
- Seleccionar localizações onde, pelo menos, um dos lados não requer frentes (como por exemplo localizações adjacentes a linhas de caminho de ferro). Isto diminui o número de empenas cegas viradas para o espaço público.



FIG. 2 - Integração de "grandes caixas" no tecido urbano (English Partnerships, 2000:42)

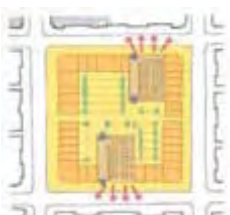


FIG. 3 - Integração de "grandes caixas" no tecido urbano (English Partnerships, 2000:42)



FIG. 4 - Integração de "grandes caixas" no tecido urbano (English-Partnerships, 2000:42)

A "grande caixa" (tipo armazém) rodeada por estacionamento: as frentes potencialmente activas são projectadas para o parque de estacionamento, as traseiras são expostas, e a paisagem da rua é prejudicada.

Ao inserir os edifícios num quarteirão, o acesso é garantido de dois lados, o estacionamento é localizado no interior do quarteirão, assegurando-se, assim, frentes de rua activas.

Lojas de grandes dimensões e outras "grandes caixas" que, frequentemente, funcionam como edifícios objecto, expondo frentes mortas criam problemas na actividade, e atractividade das ruas. Contudo, esses edifícios, podem ser modificados de forma a compatibilizarem-se com frentes mais pequenas, e dinâmicas, maximizando a mistura horizontal e/ou vertical, com outros usos:

Envolvendo o perímetro das fachadas que confrontam com a rua, com unidades mais pequenas.

- Incorporando fachadas cuidadas para o estacionamento nas coberturas dos edifícios;
- Exteriorizando os usos mais activos (como os cafés), e aumentando a respectiva transparência para a Rua.

## SÍNTESE

Em síntese das orientações encontradas na bibliografia para uma melhor inserção urbana dos condomínios destacam-se:

- A necessidade de redireccionar os condomínios para os centros urbanos, para se tornarem parte da mistura urbana.
- Promover uma localização que estabeleça uma ligação a centros próximos.
- Localizar e absorver as “grandes caixas” nas áreas de transição dos limites do coração comercial.
- Procurar localizações com acesso por transporte público, acessibilidade a partir das vias principais e que se encontre a uma distância a pé do máximo de habitações possível.
- Trabalhar com a diversidade original, a identidade local, e a cultura dos lugares.
- A incorporação de programas de habitação ambiciosos e socialmente heterogéneos.
- Estrutura de fluxos simples e lógica que permita seguir uma sequência de eventos.
- Comunicação visual clara, facilmente entendível e congruente com a história.
- Promover interfaces compatíveis com as características dos espaços em que se inserem.
- A localização deverá ser planeada e não casuística a sua articulação com a envolvente, ao nível do desenho urbano, deverá ser cuidada.
- Deverão ser localizadas por forma a atenuar uma excessiva monofuncionalidade.
- Deverão constituir-se como dinamizadores da criação de novas centralidades.
- Seleccionar localizações onde, pelo menos, um dos lados não requer frentes (ex. localizações adjacentes a linhas de caminho de ferro). Isto diminui o número de empenas cegas viradas para o espaço público.
- Assegurar frentes de rua activas, envolvendo o perímetro das fachadas que confrontam com a rua com unidades mais pequenas.
- Exteriorizar os usos mais activos (como os cafés) e aumentar a transparência para a Rua.

### **3. CONFRONTO DAS TIPOLOGIAS DE CONDOMÍNIOS COM OS PRINCÍPIOS DA BOA FORMA URBANA**

### **3.1 CONFRONTO DOS PRINCÍPIOS DA BOA FORMA URBANA COM CADA UMA DAS TIPOLOGIAS DE CONDOMÍNIO**

Para se proceder a uma análise, relativamente à inserção das diversas tipologias de condomínios na cidade, e do respectivo contributo para a boa forma urbana, tomaram-se em consideração os princípios identificados para a boa forma urbana. Neste sentido, cada tipologia foi valorada de acordo com o contributo (positivo ou negativo) que dá para a concretização destes princípios. Foram, pois, atribuídos valores no intervalo de 2 a -2 sendo que 2 corresponde a um contributo muito positivo, 1 a um contributo positivo, 0 representa a neutralidade ou a presença equitativa tanto de aspectos positivos como negativos, -1 significa que prejudica a concretização e -2 que prejudica muito essa concretização.

Este ensaio revelou-se pouco objectivo e discutível, sendo certo que há aspectos da avaliação que são mais óbvios na avaliação, como é o caso da conectividade, mas outros, como a identidade e legibilidade, estão muito mais agarrados ao projecto e forma urbana adoptada para o empreendimento do que com o próprio conceito de condomínio, o que induz o surgimento de alguma dúvidas numa avaliação genérica deste género.

Tende-se a concluir que, relativamente a alguns dos princípios, para a boa forma urbana, mais importante para a inserção na cidade destes empreendimentos do que a opção pelo conceito e tipologia de condomínio é o cuidado que é dedicado ao desenho de cada empreendimento.

Seguidamente apresenta-se a análise efectuada das tipologias relativamente a cada um dos princípios.

QUADRO 8 - Quadro Síntese da Avaliação Condomínios Vs Princípios da Boa Forma Urbana

	Central Hermético Residencial ou de Negócios (edifício ou quarteirão)	Central Hermético Comercial (edifício ou quarteirão)	Central Aberto Terciário	Horizontal Periférico Hermético Residencial	Horizontal Periférico Hermético Terciário
CONECTIVIDADE - Densidade de ligações internas e externas garantindo fluidez dos fluxos.	-1	-1	1	-2	-2
IDENTIDADE - o que fornece a um lugar a individualidade, ou diferença de outros lugares e que serve de base ao seu reconhecimento como uma identidade única. (Kevin Lynch)	0	0	0	0	0
LEGIBILIDADE - Facilidade percepção do todo, das suas diversas partes e de como as percorrer.	2	1	0	0	0
DENSIDADE VIVENCIAL - Intensidade de uso decorrente da mistura funcional e forte presença humana.	0	0	1	-2	-2
ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO - Espaço público funcional, inclusivo, agradável e indutor de segurança passiva.	0	0	1	0	0
ADAPTABILIDADE - capacidade do espaço público e/ou edificado responderem às mudanças das condições sociais, tecnológicas e económicas.	-1	-2	1	0	0
<b>total</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>4</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>

CONTRIBUTO: 2 muito positivo; 1 positivo; 0 neutro (ou com aspectos positivos e negativos); -1 negativo; -2 muito negativo

Para facilitar a explicitação da valoração atribuída a cada um dos itens em análise no quadro anterior, elaborou-se um quadro que procura resumir os principais aspectos em análise que influenciaram esta a avaliação:

	Central Hermético Residencial ou de Negócios (edifício ou quarteirão)	Central Hermético Comercial (edifício ou quarteirão)	Central Aberto Terciário	Horizontal Periférico Hermético Residencial	Horizontal Periférico Hermético Terciário
CONECTIVIDADE	<b>-1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Por se constituírem como empreendimentos unitários em blocos, ou ocupando quarteirões, não contribuem para uma conectividade interna densa e multifuncional.</li><li>- Embora exista facilidade na percepção das ligações com o exterior, estas são, normalmente, muito reduzidas, principalmente nos empreendimentos residenciais, ou de negócios, que tendem a apresentar uma única entrada/saída.</li></ul>	<b>1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ao utilizarem o modelo da Rua, contribuem para um nível significativo de conectividade interna.</li><li>- A conectividade com o exterior, embora sustentada em múltiplas ligações, é prejudicada pela frequente dificuldade de percepção das mesmas, e pela segregação dos modos de circulação.</li></ul>	<b>-2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Em termos internos, conforme o desenho urbano adoptado, podem apresentar uma melhor ou pior prestação ao nível da conectividade. O frequente recurso ao modelo do novo urbanismo (baseado em cul-de-sacs e segregação de modos de circulação) afecta negativamente a conectividade interna.</li><li>- apresentam, normalmente, um único ponto de ligação com o exterior pelo que não contribuem para uma conectividade com o exterior forte, baseada em ligações múltiplas, fáceis e perceptíveis.</li></ul>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>- O conceito tradicional de Condomínio tem o efeito de provocar uma maior ‘viscosidade’<sup>4</sup> ao nível da fluidez dos fluxos, provocada pelo reduzido número de acessos, formas urbanas complexas e intrincadas, e pelo efeito barreira associado a estes empreendimentos fechados de grandes dimensões.</li><li>- Este é um dos aspectos mais débeis na relação dos condomínios com a cidade.</li></ul>				

<sup>4</sup> “**viscosidade** é a propriedade dos fluidos correspondente ao transporte microscópico de quantidade de movimento por difusão molecular. Ou seja, quanto maior a viscosidade, menor será a velocidade em que o fluido se movimenta.” (<http://pt.wikipedia.org/wiki/Viscosidade>)

	Central Hermético Residencial ou de Negócios (edifício ou quarteirão)	Central Hermético Comercial (edifício ou quarteirão)	Central Aberto Terciário	Horizontal Periférico Hermético Residencial	Horizontal Periférico Hermético Terciário
IDENTIDADE	<b>0</b> Atribuíram-se valores neutros porque a identidade destes empreendimentos depende, em grande medida, do desenho urbano e projecto adoptados.				
LEGIBILIDADE	<b>2</b>  - Proporcionam uma distinção muito clara entre o espaço público e o privado.	<b>1</b>  - A separação entre espaço público e espaço privado não é óbvia (o acesso aparenta ser livre, mas está condicionado pelo direito de admissão).	<b>0</b>  - Os percursos, nem sempre, são claros, e a distinção entre espaço público, e espaço privado é complexa, uma vez que, as ruas públicas se imiscuem com as 'ruas privadas' (onde o acesso é condicionado pelo direito de admissão).	<b>0</b>  - Proporcionam uma separação clara entre espaço público e espaço privado, contudo, estes empreendimentos podem apresentar dificuldades na percepção dos percursos.	<b>0</b>  - Embora sejam legíveis por si só (têm limites bem definidos), a uma escala mais alargada, prejudicam a leitura da cidade como um todo.
	- Articulam-se com a estrutura urbana existente, ocupando uma parcela ou um quarteirão favorecendo, assim, uma leitura clara da cidade.  - Permitem uma organização com percursos claros e perceptíveis,			- Apresentam uma forma tão individualizada, e pouco articulada com a envolvente, que não favorecem a percepção, e organização das diversas partes num todo coerente.	
DENSIDADE VIVENCIAL	<b>0</b>  - Podem garantir uma densidade e presença humana significativa nas diversas horas do dia (trabalho/ residência), contudo, esta depende, em grande medida do grau de mistura funcional.	<b>0</b>  - Embora sejam deficitários ao nível da mistura funcional, têm a mais-valia de, decorrente da elevada densidade, garantirem uma forte presença humana sujeita, contudo, a picos de intensidade.	<b>1</b>  - Podem garantir um nível elevado de presença humana, dependendo, contudo, da hora do dia associado aos picos de afluência.	<b>-2</b>  - Consubstanciam-se em baixas densidades e especialização funcional, pelo que, não contribuem para uma presença humana significativa.  - Estando associados à dispersão urbana têm uma densidade vivencial muito frágil.	
	- Devido à especialização funcional de cada tipologia, não contribuem, em geral, positivamente para uma mistura de usos compatíveis.				
ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO	<b>0</b>  - O contributo para o espaço público, embora seja normalmente negativo, depende muito do projecto do empreendimento pelo que se atribuiu um valor neutro.		<b>1</b>  - Favorecem a dinamização do espaço público e fluxos de pessoas significativos.	<b>0</b>  - Não contribuem para o espaço público mas dão resposta (internamente) às necessidades que originam.	
ADAPTABILIDADE	<b>-1</b>  - Baseiam-se em unidades de grande dimensão e estruturas complexas, factores que dificultam, a adaptabilidade	<b>-2</b>  - Apresentam formas e estruturas muito complexas e, por vezes, ousadas agarradas à função o que diminui a capacidade de adaptação a outros usos.	<b>1</b>  - O modelo em que se baseiam (a Rua) com múltiplos acessos às diversas unidades pode facilitar a adaptação a outros usos.	<b>0</b>  - Por se sustentarem em grandes áreas de espaço colectivo/ unitário, poderiam apresentar uma maior facilidade de adaptação, contudo, a diversidade de interesses /condóminos pode prejudicar esta capacidade.	

QUADRO 9 - Quadro explicativo da Avaliação Condomínios Vs Princípios da Boa Forma Urbana



### **3.2 ILAÇÕES DECORRENTES DA SÍNTESE AVALIATIVA POR TIPOLOGIA DE CONDOMÍNIO**

A partir da análise efectuada aos condomínios identificam-se algumas debilidades transversais às diversas tipologias e, fortemente, ligadas ao próprio conceito genérico. Com o intuito de debelar os impactes negativos destes empreendimentos na cidade, dentro do que é viável ao planeamento e desenho urbano, sintetizaram-se as seguintes recomendações que se aplicam a todos os tipos de condomínio:

- Procurar localizações centrais, ou o mais perto possível do centro.
- Promover morfologias simples, facilmente perceptíveis e agarradas à rua e malha urbana existente.
- Respeitar as preexistências e valorizar as referências culturais.
- Maximizar a mistura funcional de usos compatíveis.
- Evitar a criação de fachadas cegas, e traseiras a confinar com o espaço público.
- Procurar uma morfologia urbana específica, que garanta consistência mesmo na diversidade.
- Promover uma clara separação entre espaço público, e privado, e favorecer a integração com a envolvente.
- Contribuir para a criação de um espaço público com funcionalidade, agradabilidade, segurança e adaptabilidade.
- Dimensão controlada – promover unidades pequenas, e de geometria simples.

Cada tipo de condomínio apresenta características específicas e debilidades particulares justificando a necessidade de recomendações particulares, decorrentes das orientações para a concretização dos princípios para a boa forma urbana, com vista à minimização dos factores negativos, em termos de inserção urbana, específicos de cada uma das tipologias de condomínios. Apresenta-se, seguidamente, um quadro resumo destas recomendações:

	Condomínio Central Hermético Residencial ou de Negócios	Condomínio Central Hermético Comercial	Condomínio Central Aberto Terciário	Condomínio Horizontal Periférico Hermético Residencial	Condomínio Horizontal Periférico Hermético Terciário
<b>Valorizar e beneficiar o espaço público envolvente.</b>	x	x			
<b>Promover o maior número de ligações francas</b> , e, facilmente perceptíveis, com o exterior (malha urbana existente).	x	x	x		x
<b>Evitar os sistemas introvertidos</b> que provocam o efeito de barreira.	x	x	x		
Evitar a <b>segregação modal</b> e facilitar todas as formas de acesso – pedonal, viária, transportes públicos, bicicletas, ...			x	x	
Promover <b>espaços de encontro</b> , que permitam <b>polivalência de utilizações</b> .	x		x		
Promover <b>pólos de intensidade</b> nos espaços colectivos de encontro.				x	x
Integrar numa rede de <b>espaços públicos qualificados</b> , promovendo ligações com estes, e, sobretudo, criando frentes com os mesmos.	x	x	x		x
Implementar uma densidade populacional, que permita uma <b>significativa presença humana</b> .		x	x		x
Integrar em <b>perfis e malhas desafogadas</b> para facilitar a polivalência de utilizações, e organização da circulação.		x	x	x	x

QUADRO 10 – Resumo das recomendações decorrentes da avaliação por tipologia de condomínio

## **4. CONFRONTO DOS PRINCÍPIOS COM EXEMPLOS CONCRETOS DE CONDOMÍNIOS**

Este capítulo procura testar os princípios e, respectivas orientações face a casos práticos das diversas tipologias de condomínios. Para a escolha dos empreendimentos inquiriram-se cinco pessoas (conhecedoras da cidade e região de Aveiro) sobre espaços notórios na região de Aveiro que correspondessem às cinco tipologias de condomínios identificados. Assim, apuraram-se os seguintes empreendimentos para análise:

- Torre Aveiro - Condomínio Central Hermético Residencial ou de Negócios;
- Centro Comercial Oita - Condomínio Central Hermético Comercial;
- Fórum Aveiro - Condomínio Central Aberto Terciário;
- Mira Vilas - Condomínio Horizontal Periférico Hermético Residencial;
- Retail Park Aveiro - Condomínio Horizontal Periférico Hermético Terciário.

Para além da apreciação de cada empreendimento, quanto ao desempenho relativamente aos princípios da boa forma urbana, elaboraram-se sugestões de soluções, que poderiam ter contribuído para minimizar os aspectos mais negativos de cada condomínio, favorecendo uma melhor integração urbana.

## 4.1 TORRE AVEIRO

### Condomínio Central Hermético Residencial ou de Negócios

<b>CONECTIVIDADE</b> Densidade de ligações internas e externas garantindo fluidez dos fluxos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Número de acessos muito reduzido.</li> <li>— Como edifício objecto deveria ter mais acessos, evitando-se o efeito de traseiras criado no lado onde foram previstos os acessos às garagens.</li> </ul>
<b>IDENTIDADE</b> O que fornece a um lugar a individualidade, ou diferença de outros lugares e que serve de base ao seu reconhecimento como uma identidade única.	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Referências culturais pouco perceptíveis.</li> <li>— Não apresenta qualquer relação identitária com a envolvente.</li> <li>— Não apresenta aspectos de individualidade, poderia existir em qualquer outro lugar.</li> </ul>
<b>LEGIBILIDADE</b> Facilidade percepção do todo, das suas diversas partes e de como as percorrer	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Os percursos não são perceptíveis, existem escadas (públicas) nas traseiras do edifício que permitem a ligação à rua de trás, contudo, não são facilmente identificáveis.</li> <li>— A separação entre espaço público e privado é clara.</li> </ul>
<b>DENSIDADE VIVENCIAL</b> Intensidade de uso decorrente da mistura funcional e forte presença humana.	<ul style="list-style-type: none"> <li>— A mistura funcional prevista não resultou porque os espaços comerciais não foram ocupados. Tem-se, assim, um condomínio monofuncional com uma utilização exclusivamente residencial.</li> </ul>
<b>ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO</b> Espaço público funcional, inclusivo, agradável e indutor de segurança passiva.	<ul style="list-style-type: none"> <li>— O espaço público não está pensado para todos porque o acesso à rua por de trás do edifício é feito, exclusivamente, por escadarias íngremes.</li> <li>— Embora esta torre tenha contribuído para a constituição de uma praça, esta não funciona como espaço de encontro e permanência</li> </ul>
<b>ADAPTABILIDADE</b> Capacidade do espaço público e edificado responder às mudanças das condições sociais, tecnológicas e económicas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Organização bastante rígida e consequentemente pouco flexível.</li> </ul>



FIG. 5 - TORRE AVEIRO  
(imagens – <http://maps.live.com>)

#### Factores que poderiam ter contribuído para uma melhor inserção urbana:

- Tratamento da área de traseiras como uma frente, garantindo, também acessos pedonais ao interior do edifício.
- Introdução de actividades complementares, ao nível do solo nomeadamente espaços comerciais que ajudassem a dinamizar toda a envolvente da torre.
- Promoção de uma maior transparência para o espaço público, e localização de funções activas nos espaços mais desafogados, tanto na frente como na rua de trás.
- Aumento do número de acessos/ pontos de interacção com o exterior; reforço das ligações com a envolvente, ao nível pedonal garantindo equidade nos acessos.
- Qualificar os espaços públicos (espaços de encontro e permanência e jardins), nomeadamente, com a introdução de mobiliário urbano adequado.

## 4.2 CENTRO COMERCIAL OITA

### Condomínio Central Hermético Comercial

<b>CONECTIVIDADE</b> Densidade de ligações internas e externas garantindo fluidez dos fluxos.	— Número de acessos muito reduzido.
<b>IDENTIDADE</b> O que fornece a um lugar a individualidade, ou diferença de outros lugares e que serve de base ao seu reconhecimento como uma identidade única.	— Não são perceptíveis referências culturais. — Não apresenta qualquer relação identitária com a envolvente.
<b>LEGIBILIDADE</b> Facilidade percepção do todo, das suas diversas partes e de como as percorrer	— A separação entre espaço público e privado é clara.
<b>DENSIDADE VIVENCIAL</b> Intensidade de uso decorrente da mistura funcional e forte presença humana.	— Pode dar um contributo positivo em termos de mistura de usos e presença humana.
<b>ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO</b> Espaço público funcional, inclusivo, agradável e indutor de segurança passiva.	— Este empreendimento não contribuiu para o espaço público.
<b>ADAPTABILIDADE</b> Capacidade do espaço público e edificado responder às mudanças das condições sociais, tecnológicas e económicas.	— Organização interna muito complexa e, consequentemente, pouco flexível.



FIG. 6 - CENTRO COMERCIAL OITA  
(imagens – <http://maps.live.com>)

#### Factores que poderiam ter contribuído para uma melhor inserção urbana:

- Exteriorização das funções mais activas - ao nível do solo e um maior contributo para o espaço público nomeadamente na concretização de espaços de encontro e permanência, tanto internos como externos.
- Promoção de diversidade de utilizações nomeadamente com a introdução de habitação.
- Procura de uma morfologia específica agarrada à identidade local.



## 4.3 FÓRUM AVEIRO

### Condomínio Central Aberto Terciário

<b>CONECTIVIDADE</b> Densidade de ligações internas e externas garantindo fluidez dos fluxos.	— Forte conectividade e permeabilidade pedonal.
<b>IDENTIDADE</b> O que fornece a um lugar a individualidade, ou diferença de outros lugares e que serve de base ao seu reconhecimento como uma identidade única.	— O contexto é respeitado nomeadamente no que concerne ao braço de ria que confina com o empreendimento, e à relação do empreendimento com a malha urbana existente.
<b>LEGIBILIDADE</b> Facilidade percepção do todo, das suas diversas partes e de como as percorrer	— Morfologia agarrada ao tecido urbano. — Localização onde um dos lados não requer frentes (adjacente ao cemitério). — Os percursos são perceptíveis, contudo a separação entre espaço público e privado não é clara.
<b>DENSIDADE VIVENCIAL</b> Intensidade de uso decorrente da mistura funcional e forte presença humana.	— Este empreendimento apresenta uma mistura funcional muito positiva. — Os blocos de habitação ajudam a manter presença humana significativa, sobretudo tratando-se de uma localização no centro da cidade. — Tornou-se mais um elemento polarizador do centro.
<b>ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO</b> Espaço público funcional, inclusivo, agradável e indutor de segurança passiva.	— Decorrente da dificuldade em distinguir o que é espaço público, não se percebe o contributo deste empreendimento ao nível do espaço público. — Embora os jardins da cobertura não sejam espaço público, estando sujeito a segurança privada do empreendimento verifica-se que são muito inseguros devido à ausência de segurança passiva. Neste piso não existem actividades geradoras de fluxos que confinem com os jardins.
<b>ADAPTABILIDADE</b> Capacidade do espaço público e edificado responder às mudanças das condições sociais, tecnológicas e económicas.	— Estrutura do edificado e o espaço colectivo muito complexa e, consequentemente, pouco flexível.

#### Factores que poderiam ter contribuído para uma melhor inserção urbana

— Exteriorização das funções mais activas - ao nível do solo, junto aos espaços colectivos mais desafogados, e, também, no jardim da cobertura.

— Utilização de uma geometria mais simples, recorrendo a unidades de pequena dimensão.

— Promoção de maior versatilidade na malha urbana, e perfis de arruamentos desafogados.

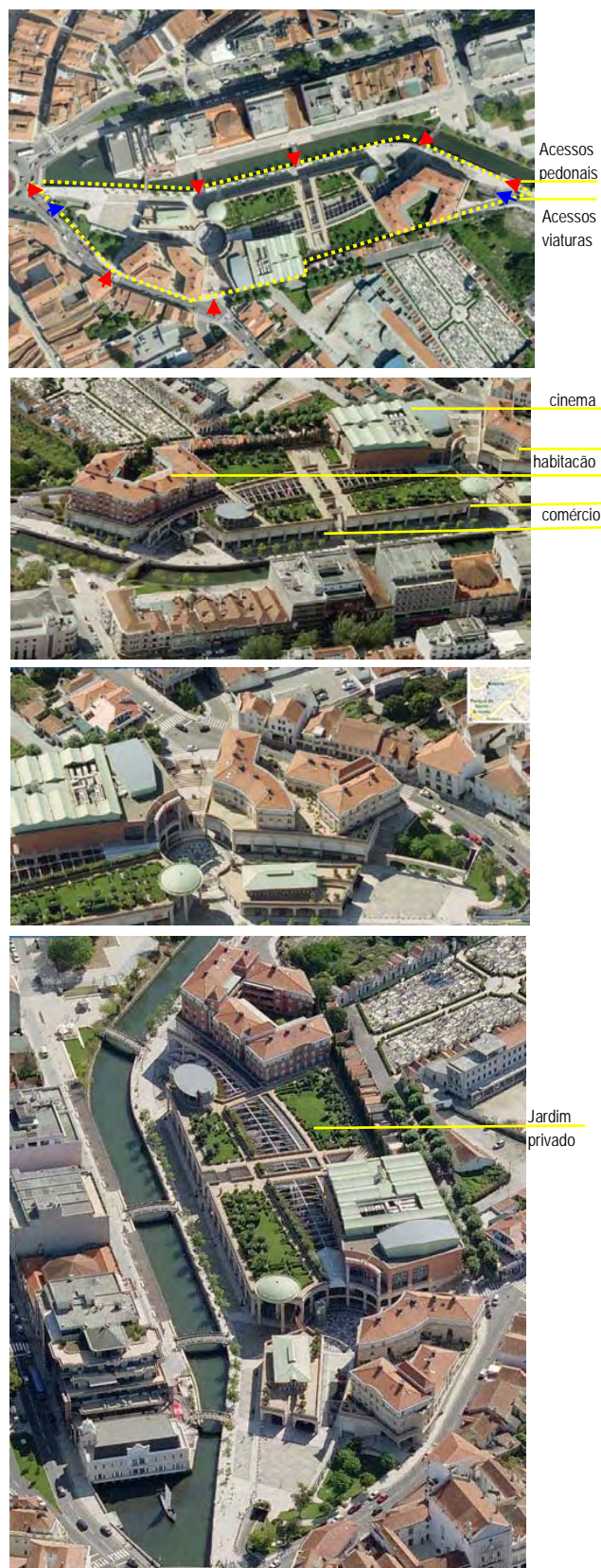


FIG. 7 - FÓRUM AVEIRO (imagens – <http://maps.live.com>)



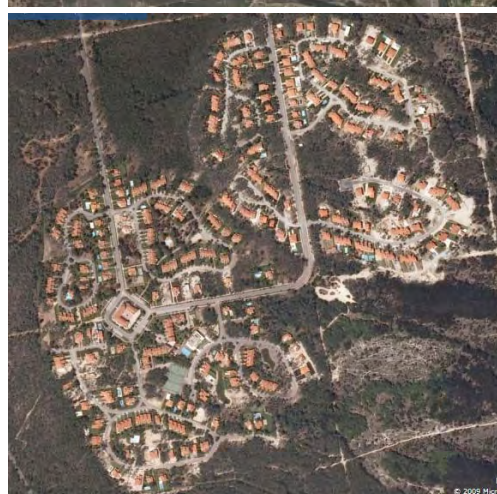
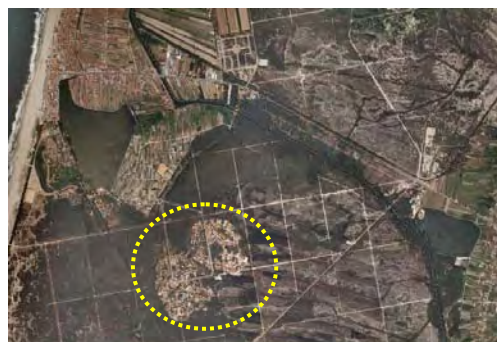
## 4.4 MIRA VILAS/ MIRA OÁSIS

### Condomínio Horizontal Periférico Hermético Residencial

<b>CONECTIVIDADE</b> Densidade de ligações internas e externas garantindo fluidez dos fluxos.	<p>— Conectividade com o exterior muito fraca, prejudicada pela falta de ligação à malha viária existente, e pelo reduzido número de acessos.</p> <p>— A conectividade interna é diminuta devido à utilização de um modelo intrincado baseado em cul-de-sacs.</p>
<b>IDENTIDADE</b> O que fornece a um lugar a individualidade, ou diferença de outros lugares e que serve de base ao seu reconhecimento como uma identidade única.	<p>— Não apresenta qualquer relação identitária com a envolvente.</p> <p>— Não apresenta aspectos de individualidade, poderia existir em qualquer outro lugar.</p>
<b>LEGIBILIDADE</b> Facilidade percepção do todo, das suas diversas partes e de como as percorrer	<p>— Os percursos não são facilmente perceptíveis devido à complexidade do sistema viário.</p> <p>— A separação entre espaço público e privado, ao contrário do que é normal nestes empreendimentos, não é clara.</p> <p>— Os limites não são facilmente identificáveis no terreno.</p>
<b>DENSIDADE VIVENCIAL</b> Intensidade de uso decorrente da mistura funcional e forte presença humana.	<p>— Condomínio monofuncional com algumas funções complementares.</p> <p>— A baixa densidade habitacional, associada ao facto de uma parte das habitações terem uma utilização sazonal (segunda habitação), não garante presença humana significativa.</p>
<b>ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO</b> Espaço público funcional, inclusivo, agradável e indutor de segurança passiva.	<p>— Embora seja difícil distinguir o espaço público do privado, pela configuração do empreendimento depreende-se que o contributo para o espaço público foi muito reduzido.</p>
<b>ADAPTABILIDADE</b> Capacidade do espaço público e edificado responder às mudanças das condições sociais, tecnológicas e económicas.	<p>— Estrutura urbana muito complexa e, consequentemente, pouco flexível.</p>

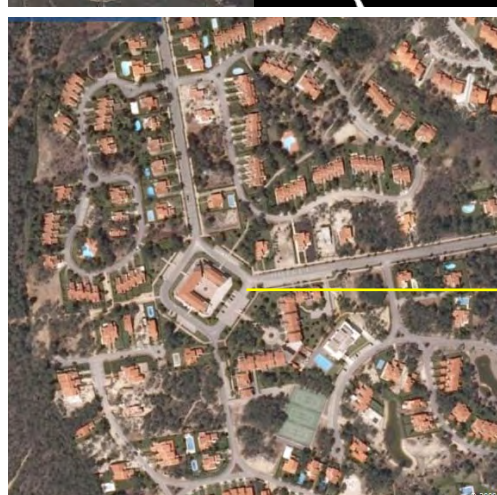
#### Factores que poderiam ter contribuído para uma melhor inserção urbana:

- Clarificação dos limites entre o espaço público e o privado.
- Aumento do número de acessos/ pontos de interacção com o exterior; reforço das ligações com a envolvente, garantindo equidade nos acessos.
- Procura de uma morfologia específica agarrada à identidade e referências locais.
- Qualificar os espaços públicos (espaços de encontro e permanência e jardins).
- Promoção de uma estrutura urbana menos complexa recorrendo a unidades pequenas.



Acesso viário

Rede viária



Centro do condomínio:  
escritórios, comércio, restauração

FIG. 8 - MIRA VILAS/ MIRA OÁSIS  
(imagens – <http://maps.live.com>)



## 4.5 RETAIL PARK – AVEIRO

### Condomínio Horizontal Periférico Hermético Terciário

<b>CONECTIVIDADE</b> Densidade de ligações internas e externas garantindo fluidez dos fluxos.	— Conectividade e permeabilidade muito reduzida (possui um único ponto de acesso). — Acesso hostil aos peões; Não há continuidade dos passeios do exterior para o interior.
<b>IDENTIDADE</b> O que fornece a um lugar a individualidade, ou diferença de outros lugares e que serve de base ao seu reconhecimento como uma identidade única.	— Não apresenta qualquer relação identitária com a envolvente. — Não apresenta aspectos de individualidade, poderia existir em qualquer outro lugar.
<b>LEGIBILIDADE</b> Facilidade percepção do todo, das suas diversas partes e de como as percorrer.	— Frente virada para via rápida; traseiras/ abastecimento virados para a rua de acesso.
<b>DENSIDADE VIVENCIAL</b> Intensidade de uso decorrente da mistura funcional e forte presença humana.	— Excessiva monofuncionalidade e reduzida permanência humana ao longo das diversas horas do dia.
<b>ESPAÇO PÚBLICO QUALIFICADO</b> Espaço público funcional, inclusivo, agradável e indutor de segurança passiva.	— Este empreendimento não contribui positivamente para o espaço público (empreendimento introvertido).
<b>ADAPTABILIDADE</b> Capacidade do espaço público e edificado responder às mudanças das condições sociais, tecnológicas e económicas.	— Estrutura simples (modular) – facilita a reconversão/ adaptação de usos.



FIG. 9 - RETAIL PARK – AVEIRO  
(imagens – <http://maps.live.com>)

#### Factores que poderiam ter contribuído para uma melhor inserção urbana:

- Inversão da disposição do edificado: virar a frente para a rua e as traseiras/ abastecimento para a via rápida, rematando com publicidade e cortina arbórea.
- Introdução de actividades complementares.
- Promoção de uma maior transparência para o espaço público e localização de funções activas nos espaços hierarquicamente mais importantes e mais desafogados.
- Aumento do número de acessos/ pontos de interacção com o exterior; reforço das ligações com a envolvente, nomeadamente ao nível pedonal.
- Dotar a área com uma quantidade significativa de espaço público (espaços de encontro e permanência e jardins) com qualidade.

## **4.6 ILAÇÕES DECORRENTES DA ANÁLISE DE EXEMPLOS CONCRETOS**

Do confronto dos princípios para a boa forma urbana, com casos concretos de condomínios, verifica-se que o quadro de princípios desenhado permite uma análise transversal dos condomínios na perspectiva da sua inserção na cidade.

Como se esperava existem muitas cambiantes dentro das diversas tipologias de condomínio. Por exemplo o empreendimento Mira Vilas não possui uma vedação clara, e uma portaria com cancela, contudo enquadra-se totalmente dentro da tipologia de condomínio horizontal periférico hermético residencial. Quanto ao Condomínio Central Hermético Habitacional (Torre Aveiro) analisado verifica-se que o facto de não estar integrado de forma consistente num quarteirão, mas sim, funcionar como um edifício objecto envolvido por um reduzido e desprezado espaço público, à excepção da frente do edifício, veio agravar a sua integração na cidade.

No caso dos condomínios centrais abertos terciários verifica-se que, em geral, o Fórum Aveiro é um bom exemplo. Existem, no entanto alguns pontos que poderiam ter favorecido a sua integração e, em espacial, a vivência da cidade. Um destes aspectos é o critério de localização das actividades mais activas, como o espaço para restauração e bebidas, que está, neste caso, demasiado interiorizado não existindo diálogo directo com os espaços de utilização colectiva principais, e que valia a pena dinamizar (por exemplo junto ao canal da Ria e junto ao jardim da cobertura).

Todos os empreendimentos apresentam uma geometria complexa, e uma dimensão demasiado grande, o que dificulta a sua adaptabilidade à evolução das exigências socioeconómicas que têm lugar na cidade ao longo do tempo.

Embora a amostra utilizada não seja significativa permite perceber que um dos grandes problemas dos condomínios, conforme se verificou na análise teórica, é a relação com o espaço público, nomeadamente, quanto à conectividade e à qualidade do mesmo. O mesmo acontece relativamente à capacidade de adaptação a novos usos decorrente da adopção generalizada de formas demasiado complexas.

O confronto dos princípios com exemplos concretos permitiu, ainda, constatar que o desempenho de cada empreendimento no que respeita à sua inserção urbana depende, em muito, de um conjunto de elementos que permitem destacar cada tipologia da norma. Por exemplo, embora os condomínios centrais abertos tenham, em termos genéricos um desempenho positivo quanto à adaptabilidade, no caso do Fórum

Aveiro verificou-se que este tem um desempenho negativo devido à forma complexa do edificado e à grande dimensão do empreendimento que tem um carácter unitário.

Embora os empreendimentos seleccionados não correspondam ao estereótipo de cada tipologia, permitiram verificar a aplicação dos princípios e, ainda mais importante, verificar que, tendo em conta algumas recomendações, a inserção destes empreendimentos na cidade pode ser melhor sucedida.

Assim, decorrentes da análise dos empreendimentos podem sintetizar-se algumas recomendações/ factores a ter em conta para uma melhor inserção dos condomínios na cidade:

- Promoção de uma maior transparência para o espaço público e localização de funções activas nos espaços hierarquicamente mais importantes e mais desafogados.
- Aumento do número de acessos/ pontos de interacção com o exterior; reforço das ligações com a envolvente garantindo equidade nos acessos.
- Utilização de uma geometria simples e unidades de pequena dimensão.
- Promoção de maior versatilidade na malha urbana, e perfis de arruamentos desafogados.
- Viabilizar um maior contributo para o espaço público ou colectivo nomeadamente na concretização de espaços de encontro e permanência e adequado dimensionamento de passeios.
- Promoção de maior número de frentes e interfaces com a Rua.
- Promoção de mistura funcional compatível.
- Introdução de actividades complementares ao nível do solo nomeadamente espaços comerciais que ajude a dinamizar o espaço público.
- Procura de uma morfologia específica agarrada à identidade local e à estrutura urbana existente
- Qualificar os espaços públicos (espaços de encontro e permanência e jardins).

## **5. RECOMENDAÇÕES COM VISTA À BOA INSERÇÃO DOS CONDOMÍNIOS NA CIDADE**

A cidade pós-moderna oferece o contexto para as mudanças sociais, económicas e culturais trazidas pela nova economia globalizada. Na frente destas mudanças está a crescente privatização da esfera pública. (Minton, 2006:5)

Para Atkinson et al. (2004:36) se o planeamento urbano falhar ao lidar com estas preocupações, os empreendimentos fechados podem tornar-se um desafio simbólico ao progresso, em outras áreas das políticas que ambicionam a inclusão social, e formas equitativas de desenvolvimento.

Colectivamente estas tendências representam mudanças fundamentais na forma como a vida pública, e o espaço são conceptualizados, e nos valores associados aos mesmos. Tridib Banerjee (2001:154) argumenta que os futuros desenhos e planos para o espaço público têm que ser baseados na compreensão das causas, e consequências destas tendências, e da alteração na natureza da vida pública.

Segundo (Minton, 2006:3) “o problema chave, neste momento, para o planeador é o desenvolvimento da consciência dos custos, e benefícios associados a este tipo de empreendimento, e, para quem elabora as políticas a necessidade de colocar orientações apropriadas quanto ao impacte simbólico em relação a outros objectivos de planeamento e das políticas.”

Questiona-se, quais são os valores que orientam a acção, até onde se quer ir, e que modelos de vida urbana se propõem à cidadania (Michael Cohen (2000) citado por Borja e Muxi (2003:33)).

Verifica-se, pois, que os Condomínios apresentam-se com uma forte e crescente dinâmica de implantação, acarretando consequências negativas para a cidade já amplamente discutidas. Partindo da hipótese de que não é possível contrariar esta dinâmica fazem-se as seguintes recomendações com vista a uma melhor integração dos condomínios na cidade:

**A localização dos novos empreendimentos deve ser planeada:**

- Promovendo a Integração na cidade existente;
- Constituindo centralidades onde não existem;
- Garantindo bons acessos ao exterior (transportes públicos; rede viária).

**Na relação com a envolvente deve assegurar-se:**

- A Mistura funcional e social do conjunto;
- A Continuidade do tecido urbano existente;
- Uma boa acessibilidade evitando a segregação espacial;
- O respeito pela identidade local;
- O contributo para uma significativa presença humana;
- O contributo para a melhoria qualitativa e quantitativa do espaço público.

**Em termos de características internas os condomínios devem:**

- Maximizar o número de interfaces com o exterior promovendo a exteriorização dos usos mais activos.
- Promover frentes activas e esteticamente cuidadas com o espaço público;
- Evitar malhas complexas assegurando circulações perceptíveis;
- Promover a clara separação entre espaço colectivo e espaço privado;
- Dispor de espaços colectivos que gerem o encontro e permanência de pessoas;
- Adoptar unidades funcionais de geometria simples e flexível.

# **BIBLIOGRAFIA**

Abe-Kudo, Junko, 2004, Vertical gated communities in Tokyo, [www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts\\_Papers\\_Paris\\_2007/Abe-Kudo.pdf](http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts_Papers_Paris_2007/Abe-Kudo.pdf)

ACPO, 2004, Secured by Design Principles, ACPO, [www.dgsecurity.co.uk/sg\\_1001\\_domestic.htm](http://www.dgsecurity.co.uk/sg_1001_domestic.htm)

ACPO, 2007, New Homes - Code for Sustainable Homes, ACPO, <http://www.securedbydesign.com/pdfs/newHomesApplicationForm2009.pdf>.

ACPO, 2004, Secured by Design - Multi-Storey Dwellings, ACPO, [www.securedbydesign.com/pdfs/multistory.pdf](http://www.securedbydesign.com/pdfs/multistory.pdf)

Alaily-Mattar, Nina, 2004, Segregation for aggregation? Detachment and concentration in networked nodes of affluence in the city of Beirut, [http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=209&Itemid=50](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=209&Itemid=50)

Alves, Fernando Brandão, 2003, Avaliação da qualidade do espaço público urbano. Proposta metodológica, Fundação Calouste Gulbenkian Fundação para a Ciência e Tecnologia, Lisboa.

Ascher, François, 1998, Metapolis: acerca do futuro da cidade, Celta Editora, Oeiras.

Ascher, François, 2001, Los Nuevos Principios del Urbanismo, Alianza Editorial, Madrid.

Ashton, Mary Sandra G., 1999, Parques Temáticos, Revista FAMECOS nº 11, Porto Alegre, <http://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/revistafamecos/article/viewFile/3052/2330>

Atkinson, Rowland, Flint, John, 2004, The Fortress UK? Gated Communities, The Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation (CNR Paper 17), Centre for Neighborhood research, <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>

Atkinson, Rowland, Flint, John, Blandy, Sarah, Lister, Diane, \_\_\_\_\_, The extent and neighborhood impacts of gated communities, University of Glasgow, Sheffield Hallam University, [www.bristol.ac.uk](http://www.bristol.ac.uk)

Atkinson, Rowland, Flint, John, Blandy, Sarah, Lister, Diane, 2004, Gated Cities of Today: Barricaded Residential Development in England (CNR Paper 21), Centre for Neighborhood Research, [www.neighbourhoocentre.org.uk](http://www.neighbourhoocentre.org.uk)

Banerjee, Tribid, 2001, "The future of public space: beyond invented streets and reinvented places", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Blandy, Sarah, Lister, Diane, Atkinson, Rowland, Flint, 2003, Gated communities: A Systematic Review of the Research Evidence (CNR Paper 12), Centre for Neighbourhood research, <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>

Bodnar, Judit, Molnar, Virag, 2007, Reconfiguring Private and Public: State, Capital



and New Planned Communities in Berlin and Budapest,  
[http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=248&Itemid=50](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=248&Itemid=50)

Borja, Jordi, Castells, Manuel, 1997, Local y global: La gestión de las ciudades en la era de la información, Taurus, Madrid.

Borja, Jordi, Muxi, Zaida, 2003, El espacio Público: Ciudad y ciudadanía, Electa, Barcelona.

Bowers, Bill Smith, Manzi, Tony, 2006, Private Security and Public Space: New Approaches to the Theory and Practice of Gated Communities, European Journal of Spatial Development - no 22, <http://www.nordregio.se/EJSD/>

Braga, Maudeth Py, 2004, TURISMO e DESENVOLVIMENTO LOCAL, ANPPAS, [http://www.anppas.org.br/encontro\\_anual/encontro2/GT/GT15/maudeth.pdf](http://www.anppas.org.br/encontro_anual/encontro2/GT/GT15/maudeth.pdf)

Bridge, Gary, Giullari, Susanna, 2004, E- Neighborhoods (CNR Paper 25), Centre for Neighborhood Research, [www.neighbourhoocentre.org.uk](http://www.neighbourhoocentre.org.uk)

Broadbent, Geoffrey, 1990, Emerging concepts in urban space design, E & FN Spon, London,

Brown, M. Gordon, 2007, "De facto private places: access morphology and governance", [http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts\\_Papers\\_Paris\\_2007/Brown.pdf](http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts_Papers_Paris_2007/Brown.pdf)

Cabral, João, 2004, "A inovação nas políticas urbanas – Modelos de regulação e sistemas de governança", in GeolNova.

Caldeira, Teresa, 1996, Fortified Enclaves: The New Urban Segregation, [http://movabletypo.net/horizonline/2005/06/teresa\\_caldeira.html](http://movabletypo.net/horizonline/2005/06/teresa_caldeira.html)

Carlos, Ana Fani Alessandri, 1996, O lugar no/do mundo - Ana Fani Alessandri, <http://www.esnips.com/doc/6032c2b1-2eff-4ca6-ac16-c7275981537d/O-lugar-nodo-mundo>

Carlos, Ana Fani Alessandri, 1999, O TURISMO E A PRODUÇÃO DO NÃO LUGAR, Editora Hucitec, <http://www.geocities.com/lourdesgeografia/turismoproducaonaolugar.html>

Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Carr, S., Francis, M., Rivlin, L.G., Stone, A.M., 1992, "Needs in Public Space", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Carvalho, Jorge, 2003, Formas Urbanas, Edições Minerva, Coimbra.

Carvalho, Jorge, 2003, Ordenar a Cidade, Edições Minerva, Coimbra.

Castells, Manuel, 1981, Crisis urbana y Cambio Social, siglo veinteaon editores sa, Madrid.

Cavaco, Cristina Soares, 2005, Reflexões sobre o planeamento de pormenor e a «boa forma da cidade»,  
[http://projectos.ordemdosarquitectos.pt/cidadecidadao/files/forum/org/11\\_FA-UTL.pdf](http://projectos.ordemdosarquitectos.pt/cidadecidadao/files/forum/org/11_FA-UTL.pdf)

Cerver, Francisco Asensio, 1997, Parques temáticos, Arco, Barcelona.

Choay, Françoise, 1999, L'allégorie du patrimoine, SEUIL, Paris.

Choay, Françoise, 2003, O urbanismo utopias e realidades, Editora perspectiva, São Paulo.

Coelho, António Baptista, Pedro, João Branco, 1998, Do Bairro e da Vizinhaça à Habitação, LNEC, Lisboa.

Commission For Architecture & The Built Environment DETR, 2000, By Design - Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice, DETR, Department of the Environment, Transport and the Regions, London,  
<http://www.cabe.org.uk/default.aspx?contentitemid=446>

Conselho Económico e Social, 1997, Colóquio 'A Política das Cidades', CES, Lisboa.

Cotta, Diogo, 2007, "A procura de condomínios fechados: uma questão de (des) confiança? ", <http://conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=96&cf=3>

Coupland, Andy, 1997, Reclaiming the city, E & FN Spon, London.

Cullen, Gordon, 1961, "Twonscape: introduction" in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Degoutin, Stéphane, Wagon, Gwenola, 2007, Built Metaphors - Gated communities and fiction, <http://www.nogoland.com/urban/bm.pdf>

Department for Transport, 2007, Manual for streets, Thomas Telford Publishing, London, <http://www.dft.gov.uk/pgr/sustainable/manforstreets/>

Ellin, Nan, 1996, Postmodern Urbanism, Blackwell, Massachusetts.

English Partnerships, 2000, Compendium 1 - Urban Design, English Partnerships, London, <http://www.urbandesigncompendium.co.uk/public/documents/UDC1FULL.pdf>

Escarria, Sandra, 2007, The role of public-private partnerships in the production of urban space and its social effects. Study-case: Monterrey, México,  
[http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=66&Itemid=50](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=66&Itemid=50)

Esteve, Gabriel Alomar, 1980, Esteve, Gabriel Alomar (1980) - teoria de la ciudad, Instituto de estudios de administración Local, Madrid.

Federal Ministry of Transport, 2007, "Baukultur" - as an impulse for Growth - Good Examples For European Cities, Federal Ministry of Transport, Berlin,  
<http://www.eukn.org/binaries/eukn/eukn/research/2008/03/baukultur-as-an-impulse-for-growth.pdf>

Figueira, Monteiro, \_\_\_\_\_, O NOVO URBANISMO Uma Contribuição ao Nível da

Circulação Viária, [http://www.urbanismo-portugal.net/Mestrado\\_Urbanismo/Figueira\\_pdf/Texto4%20Novo\\_Urbanismo.pdf](http://www.urbanismo-portugal.net/Mestrado_Urbanismo/Figueira_pdf/Texto4%20Novo_Urbanismo.pdf)

Forrest, Ray, 2004, Who Cares About Neighborhoods? (CNR Paper 26), Centre for Neighborhood Research, <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>

Foster, Nina, 2004, Crime, Fear and the Gate Prospects of Resurgence in South African Cities, Leverhulme International Symposium 2004 - The Resurgent City, London, <http://www.lse.ac.uk/collections/resurgentCity/Papers/NinaFoster.pdf>

Friedland, Roger, 1982, Power and crisis in the city, The Macmillan Press Ltd, London.

Fuller, Henning, Marquardt, Nadine, 2004, Soft Urbanism: Safeguarding the private city, [http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts\\_Papers\\_Paris\\_2007/Fueller.pdf](http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts_Papers_Paris_2007/Fueller.pdf)

Gehl, Jan, 1971, "Three types of outdoor activities; Outdoor activities and quality of outdoor space" in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Genro, Tarso, 2000, El futuro de las ciudades en el nuevo orden internacional, <http://www.insumisos.com/lecturasinsumisas/El%20futuro%20de%20las%20ciudades%20en%20el%20nuevo%20orden%20internacional.pdf>

Giglia, Angela, 2003, 'Gated communities' in Mexico City, Presented at conference on 'Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?', University of Glasgow, Scotland.

Giroir, Guillaume, 2004, Gated communities, clubs in a club system. The case of Beijing (China), Centre for Neighborhood research, [www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/giroir.doc](http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/giroir.doc)

Goldberger, Paul, 1996, "The rise of the private city", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Graça, Miguel Silva, \_\_\_\_\_, Retratos das novas formas de socialização do admirável mundo novo do consumo das tipologias comerciais, [conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=178&cf=3](http://conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=178&cf=3)

Harvey, David, 1997, "Contested cities: social process and spatial form" In Jewson, Nick; Macgregor, Susanna (1997) Transforming Cities : contested governance and new spatial divisions, Routledge, London.

Hedman, Richard; Jaszewski, Andrew, 1984, Fundamentals of urban design, American Planners Press, Washington D.C..

International Council of Shopping Centers, 2004, Shopping Center Definitions, International Council of Shopping Centers, New York  
<http://www.icsc.org>

Jacobs, Allan, Appleyard, Donald, 1987, "Toward an Urban Design Manifesto", in LeGates, Richard T., Stout, Frederic, 1997, The City Reader, Routledge, London.

Jacobs, Jane, 1961, "the uses of sidewalks: safety" in Carmona, Matthew, Tiesdell,

Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Janoschka, Michael, Borsdorf, Axel, 2004, Condomínios fechados and Barrios privados: the rise of private residential neighborhoods in Latin America. In: Glasze, G.; C. Webster & K. Frantz (Ed.): Private Neighborhoods. Global and local perspectives, Routledge, London.

Jarvis, R. K., 1980, "Urban Environments as visual art or as social settings? A review" in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Knox, Paul L., 1987, "The social Production of the built environment: architects, architecture and the pos-Modern city", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Knox, Paul, Ozolins, Peter, 2000, "The built environment", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Lamas, José M. Ressano Garcia, 2000, Morfologia Urbana e Desenho da Cidade, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

Landman, Karina, 2004, Who owns the roads? Privatising public space in South African cities through neighbourhood enclosures, Paper delivered at the Conference: Privatisation of Urban Space, New Orleans, 26-27 February 2004, New Orleans.

Landman, Karina, 2005, «The storm that rocks the boat: the systemic impact of gated communities on urban sustainability», <http://www.cybergeo.eu/index11133.html>

Landman, Karina, 2007, Urban transformation and gated communities: a framework to map the (re-) production of urban space and its impact on urban governance, [http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=255&Itemid=50](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=255&Itemid=50)

Lang, Jon, 1994, "Funcionalism", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Lang, Robert, Danielsen, Karen A., 1997, Gated communities in America: Walling out the world? In Housing Policy debate Volume 8 issue 4, Fannie Mae Foundation, Washington D. C..

Lawrence, Henry W., 1993, "The greening of the squares of London: transformation of urban landscapes and ideals" in Annals of the Association of American Geographers, Vol 83, Taylor & Francis, Ltd.

Lefebvre, Henri, 1981, The Production of Space, Blackwell publishing, Oxford.

LeGates, Richard T., Stout, Frederic, 1996, The city reader, Routledge, London.

Lemanski, Charlotte, 2006, Spaces of Exclusivity or Connection? Linkages between a Gated Community and its Poorer Neighbour in Cape Town Master Plan Development, Urban Studies, Vol. 43, No. 2, 397:420, Routledge.

Lima, Zeuler, 2004, Enclaves globais em São Paulo: urbanização sem urbanismo?, São Paulo, [http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq059/arq059\\_02.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq059/arq059_02.asp)

- Loomis, Alan A., 1999, Urban Collage, DELIRIOUS LA, <http://www.deliriousla.net/essays/1999-collage.htm>
- López, José Refugio Rojas, 2007, Espacio "Privatizado". El valor de privatizar un espacio público en zona urbana -Tesis Doctoral, D. C. Arq. - Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, [http://www.tesisenxarxa.net/TESIS\\_UPC/](http://www.tesisenxarxa.net/TESIS_UPC/)
- Loukaitou-Sideris, A., Banerjee, T., 1998, "Post Modern Urban Form", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.
- Low, Setha, 2005, Towards a Theory of Urban Fragmentation: A Cross-Cultural Analysis of Fear, Privatization, the State (article 349), Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the City, Pretoria, South Africa, Pretoria, <http://www.cybergeo.eu/index3207.html>
- Lynch, Kevin, 1984, "Reconsidering the image of the city" in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.
- Lynch, Kevin, 1960, A imagem da Cidade, Edições 70, Lisboa.
- Lynch, Kevin, 1981, La buena forma de la ciudad, Gustavo Gili, Barcelona.
- MacLeod, Gordon, 2003, Privatizing the city? the tentative push towards edge urban developments and gated communities in the united kingdom, <http://www.communities.gov.uk/archived/publications/citiesandregions/privatizingthecity>
- Madanipour, Ali, 1997, "Ambiguities of urban design", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.
- Magalhães, Fernanda, \_\_\_\_\_, O desenho e a continuidade da morfologia urbana, [http://www.urbanismo-portugal.net/textos/textosdereferencia/forum\\_i/Iforum\\_Urb\\_autarq.pdf](http://www.urbanismo-portugal.net/textos/textosdereferencia/forum_i/Iforum_Urb_autarq.pdf)
- Martins, Marta Ferreira, 2007, Condomínio Fechado - viagem ao espaço... De uma ideia, First International Conference of Young Urban Researchers (FICYUrb), Lisboa, <http://conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=172&cf=3>
- Martins, Paulo Edi Rivero, 2004, Patrones arquitectónicos y urbanísticos del turismo en Florianópolis -Tesis Doctoral, D. P. Arq. - Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, [http://www.tesisenxarxa.net/TESIS\\_UPC/](http://www.tesisenxarxa.net/TESIS_UPC/)
- Mausbach, Hans, 1981, Urbanismo Contemporâneo, Editorial Presença, Lisboa.
- McCahill, Michael, Norris, Clive, 2002, Urban eye - Literature Review, University of Hull, [www.urbaneye.net](http://www.urbaneye.net)
- McGlynn, S., Bentley, I., Alcock, A., Smith, G., Murrain, P., 1985, Responsive Environments: A Manual for Designers, Architectural Press, London.
- McKenzie, Evan, 2003, Private Gated Communities in the American Urban Fabric: Emerging Trends in their Production, Practices, and Regulation, Presented at conference on 'Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?', University of Glasgow, Scotland.

- Mela, Alfredo, 1999, *A Sociologia das Cidades*, Editorial Estampa, Lisboa.
- Mellor, J. R., 1977, *Sociologia Urbana*, Rés-Editora, Porto.
- Miliàn, Guadalupe, Guenet, Michel, 2007, Gated communities impacts in the functionality and urban development in Puebla, Mexico, [http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index2.php?option=com\\_content&do\\_pdf=1&id=252](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=252)
- Minton, Anna, 2006, The privatization of public space, The Royal Institution of Chartered Surveyor, London, [www.rics.org](http://www.rics.org)
- Moudon, A. V., 1997, Urban morphology as an emerging interdisciplinary Field, <http://www.urbanform.org/pdf/moudon011997.pdf>
- Moura, Cristina Patriota de, \_\_\_\_, Onde mora o perigo? Medo e transgressão em um condomínio horizontal, <http://conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=5&cf=3>
- Moura, Cristina Patriota de, 2006, A fortificação preventiva e a urbanidade como perigo, SÉRIE ANTROPOLOGIA - Universidade de Brasília, Departamento de Antropologia.
- Office of the Deputy Prime Minister, 2004, Safer Places : The Planning System and Crime Prevention, Office of the Deputy Prime Minister, London, [www.odpm.gov.uk/planning](http://www.odpm.gov.uk/planning)
- Oldenburg, Ray, 1989, "The character of third places", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, *Urban Design Reader*, Architectural Press, Oxford.
- Pereira, Paulo César Xavier, 2007, Turismo, hotelaria e imagem urbana: a construção e o consumo de espaços de simulação, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24559.htm>
- Perrin, Mathieu, \_\_\_\_, Gated community as a postmodern utopia, [http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts\\_Papers\\_Paris\\_2007/Perrin.pdf](http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts_Papers_Paris_2007/Perrin.pdf)
- Price, D. G., A. Blair, 1989, *The changing geography of the service sector*, Belhaven Press, London.
- Raposo, Isabel, 2003, "ASCHER, François (2001) Les nouveaux principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour." - Apresentação da obra e tradução do último capítulo, [http://mestrado-reabilitacao.fa.utl.pt/disciplinas/iraposo/Ascher\\_novos%20principios%20urbanismo.pdf](http://mestrado-reabilitacao.fa.utl.pt/disciplinas/iraposo/Ascher_novos%20principios%20urbanismo.pdf)
- Raposo, Rita, \_\_\_\_, Condomínios fechados Paradigma e paisagem da sociedade e do espaço contemporâneos, Actas dos ateliers do Vº Congresso Português de Sociologia Sociedades Contemporâneas: Reflexividade e Acção Atelier: Cidades, Campos e Territórios, [http://www.aps.pt/cms/docs\\_prv/docs/DPR461183febe767\\_1.pdf](http://www.aps.pt/cms/docs_prv/docs/DPR461183febe767_1.pdf)
- Raposo, Rita, 2006, Os condomínios fechados são a falência do Estado regulador, <http://www.oasrs.org/conteudo/agenda/noticias-detalle.asp?noticia=403>
- Raposo, Rita, 2007, Looking backward: Lisbon, 2007 - California, 1970's - Manchester, 1837 - London, 1726; or a cultural historical analysis of gated communities, [http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=242&Itemid=50](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=242&Itemid=50)

- Raposo, Rita, 2008, Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem, <http://www.scielo.oces.mctes.pt/pdf/aso/n186/n186a06.pdf>
- Ratcliffe, John; Stubbs, Michael, 1996, Urban Planning and real estate development, UCL Press, London.
- Rebouças, Meire Helena,\_\_\_\_\_, Condomínios e Favelas: a divisão epistemológica do urbano, [conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=171&cf=3](http://conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=171&cf=3)
- Relph, Edward, 1976, "On the identity of places" in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.
- Ríos, Diego Martín, 2005, Producción privada del espacio urbano residencial y estado. El caso de la Mega- Urbanización cerrada Nordelta en el municipio de Tigre, KAIRÓS, Revista de Temas Sociales, San Luis, <http://www.revistakairos.org>
- Rohrbach, Katja, 2007, urban form - reflecting [on] society, [http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=218&Itemid=50](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=218&Itemid=50)
- Roitman, Sonia, 2007, Social practices and viewpoints: a conceptual framework for the analysis of urban social group segregation and gated communities, [http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com\\_content&task=view&id=235&Itemid=50](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=235&Itemid=50)
- Rubió, Manuel de Solà-Morales, 1997, Las formas de crecimiento urbano, ediciones UPC, Barcelona.
- Salgueiro, Teresa Barata, 1992, A cidade em Portugal: uma geografia urbana, Edições Afrontamento, Porto.
- Sandholz, Simone, 2007, Value of Open Spaces in Growing Cities: Contribution of historic open spaces to urban identity – relations between nature, culture, architecture and society, <http://conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=244&cf=3>
- Santos, Boaventura de Sousa, 2006, O Preço da Segurança, Publicado na Visão em 26 de Outubro de 2006, <http://www.ces.uc.pt/opiniao/bss/168.php>
- Sieverts, Thomas, 1997, Cities Without Cities. An interpretation of the Zwischenstadt, Spon Press, London.
- Silva, Maria Floresia Pessoa, Nobre, Paulo José Lisboa, 2007, The close relationship between tourism and a privately governed territory – a sustainable urban solution in Brazil?, [http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index2.php?option=com\\_content&do\\_pdf=1&id=245](http://gated.parisgeo.cnrs.fr/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=245)
- Sircus, Jan, 2001, "Invented Places", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.
- Spocter, Manfred Aldrin, 2005, The 'silent' privatisation of urban public space in cape town, 1975 – 2004, University of the Western Cape, [http://etd.uwc.ac.za/usfiles/modules/etd/docs/etd\\_init\\_4371\\_1177061931.pdf](http://etd.uwc.ac.za/usfiles/modules/etd/docs/etd_init_4371_1177061931.pdf)
- Sternberg, Ernest, 2000, "An integrative theory of urban design", in Carmona, Matthew,

Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the City, Pretória,  
<http://www.cybergeogeo.eu/index6225.html>

Tibbalds, Francis, 1992, "'places' matter most", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

Trancik, Roger, 1986, "what is Lost Space", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.

United Nations Centre for Human Settlements (habitat), 2006, Cities in a Globalizing world: Global report on human settlements 2001, Earthscan, London.

Urry, John, 1990, The Tourist Gaze, SAGE publications, London.

Urry, John, 1995, Consuming Places, Routledge, London.

Venturi, Robert; Brown, Denise Scott; Izerour, Steven, 1991, Learning from Las Vegas, Massachusetts Institute of Technology, Massachusetts.

Webster, Chris, Glasze, Georg, Frantz, Klaus, 2002, Guest editorial - The global spread of gated communities, Environment and Planning B: Planning and Design, volume 29,  
<http://www.envplan.com/epb/editorials/b12926.pdf>

Wu, Fulong, \_\_\_\_\_, Packaging a new way of (sub-)urban life: gated communities and Chinese new urbanism,  
[www.lse.ac.uk/collections/urbanResearch/presentations/UrbanSalonWu.doc](http://www.lse.ac.uk/collections/urbanResearch/presentations/UrbanSalonWu.doc)

Wu, Fulong, 2005, Rediscovering the 'gate' under market transition: from work-unit compounds to commodity housing enclaves,  
[www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/wu.doc](http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/wu.doc)

Zukin, Sharon, 1995, "Learning from Disney World", in Carmona, Matthew, Tiesdell, Steve, 2007, Urban Design Reader, Architectural Press, Oxford.